

HOLWERD

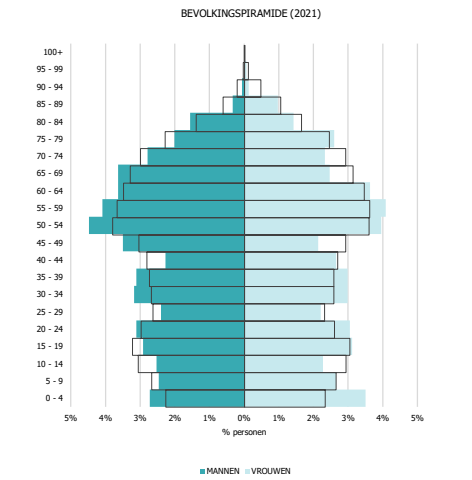
Holwerd (basisdorp)



DEMOGRAFIE

	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	1.645	1.610	1.555	10
0 tot 15 jaar	320	280	265	
15 tot 25 jaar	190	205	180	
25 tot 45 jaar	390	365	335	
45 tot 65 jaar	450	450	450	
65 jaar en ouder	295	310	320	
HUISHOUDENS	710	720	705	5
alleenstaand	225	250	265	
stel zonder kind	230	225	200	
gezin	255	245	235	

BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens is de laatste jaren min of meer stabiel gebleven. Daarbinnen groeide het aantal alleenstaanden en nam het aantal stellen en gezinnen af. Het aantal inwoners daalde wel. Het aantal 25- tot 45-jarigen daalde het sterkst. Het aantal 65-plussers nam iets toe, maar minder sterk dan in andere kleinere dorpen. Vergelijken met de rest van de regio wonen er relatief veel vijftigers in Holwerd.

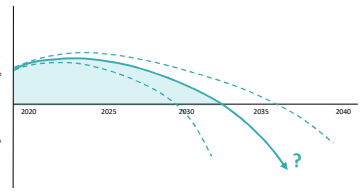
VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD	
koop	+ / ++		
sociale huur	0		
particuliere huur	0		
ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	--	mag minder	8
H - Appartement	0	match	
H - 'Patio'	+	mag meer	
K - Rij	+	mag meer	
K - Tweekapper	+	mag meer	
K - Vrij / kavel	+	mag meer	2
K - Appartement	0	match	
K - 'Patio'	+	mag meer	
		n.t.b.	15
		TOTAAL	25

Er zijn harde plannen voor het bouwen van eengezins-sociale huurwoningen terwijl verdunning is gewenst. Een groot deel van de harde plannen is nog niet precies ingevuld. De plannen moeten zo gevarieerd mogelijk zijn en vooral voorzien in patio's / bungalows.

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.

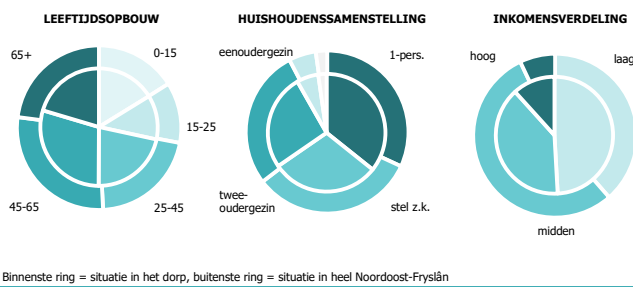


POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M²-WAARDE 2021	M²-WAARDE 2020
voorzieningenkern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Holwerd	€ 1.395	€ 1.020

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

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUIST NAAR HOLWERD UIT:	VERHUIST UIT HOLWERD NAAR:	VERHUISSALDO
Anjum e.o.	4	0	4
Blije	5	0	5
Burdaard e.o.	1	5	-4
Dokkum	31	99	-68
Dorpen ten oosten van Kollum	0	0	0
Dorpen ten westen van Kollum	2	0	2
Ee en Engwierum	0	6	-6
Ferwert-Hegebeintum	0	4	-4
Hallum	0	0	0
Holwerd	193	193	0
Kollum	4	8	-4
Kollumerwaag-Veenklooster	4	0	4
Marrum	0	0	0
Metslawier e.o.	3	7	-4
Oosternijkerk e.o.	5	1	4
Ternaard	21	15	6
Tussen Holwerd en Dokkum	18	10	8
Wierum-Nes-Paesens-Moddergat	7	8	-1

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	Blije	Dokkum
23 tot 35 jaar	-	Dokkum, Ferwert-Hegebeintum
35 tot 55 jaar	Blije	Dokkum
55 tot 75 jaar	Ternaard	Dokkum
75 jaar en ouder	-	Dokkum

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

M²-WAARDE PER PRODUCT

	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM.	Δ '20-'21
Particulier							
rij	€ 1.255	€ 1.340	€ 1.330			€ 1.300	€ 315
2^1	€ 1.410	€ 1.425	€ 1.420	€ 1.550		€ 1.450	€ 295
vrijstaand	€ 1.485	€ 1.700	€ 1.770	€ 1.845	€ 2.030	€ 1.590	€ 505
appartement						€ 900	
patio / bungalow		€ 1.445				€ 1.365	€ 340
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.165	€ 1.170	€ 1.370		€ 1.185	€ 300
appartement			€ 1.235			€ 1.235	€ 260
patio / bungalow		€ 940	€ 1.130	€ 1.480	€ 1.285	€ 1.110	€ 50
GEMIDDELD	€ 1.420	€ 1.280	€ 1.350	€ 1.675	€ 1.735	€ 1.395	€ 375

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

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

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

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

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

2^1

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.

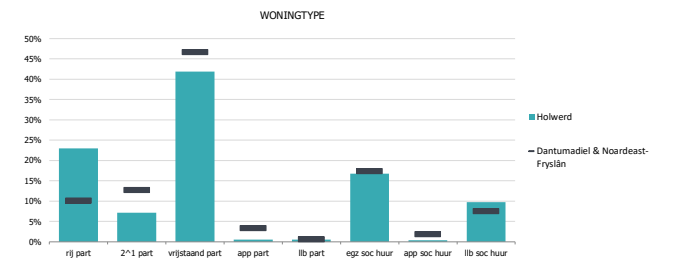
De cijfers gelden voor de hele gemeente.

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

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
Particulier	553			
rij	174	€ 1.300	5,6	0,0%
2^1	54	€ 1.435	5,7	20,4%
vrijstaand	317	€ 1.590	5,4	13,6%
appartement	4	€ 900	4,9	0,0%
levensloopbestendig	4	€ 1.365	3,8	0,0%
SOCIALE HUUR	204			
eengezins	127	€ 1.185	4,8	10,2%
appartement	3	€ 1.235	7,7	0,0%
patio / bungalow	74	€ 1.110	5,5	10,8%

TOTAAL	757	€ 1.395	5,4	9,9%
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

Holwerd 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 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 nieuwe grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Bestaande woningen zijn namelijk verouderd. Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

De m²-waarde van woningen is hier relatief laag: gemiddeld € 1.395. 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. 9,9% is gebouwd na 1990. Dat is relatief weinig (gemiddeld: 21,7%).

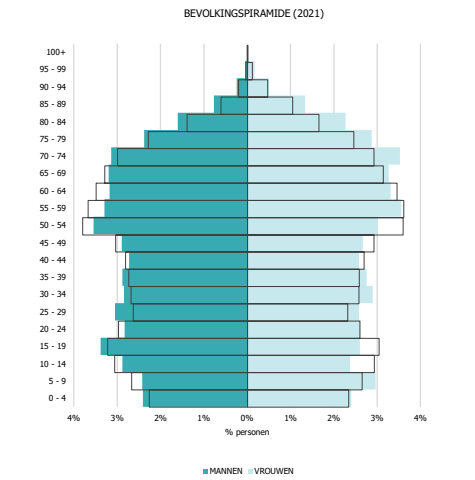
Het gemiddelde verbruik is 5,4 m³ gas per m³ woning. Dat is iets meer dan gemiddeld in de regio. Sociale huurappartementen hebben het hoogste verbruik (7,7 m³/m³).

Bij veel plannen is nog niet duidelijk in wat voor segment er gebouwd gaat worden. In aantallen past het planaanbod redelijk goed bij de vraag, mits het merendeel betrekking heeft op koopwoningen en er tegelijk verdunning plaatsvindt in de voorraad rij-huurwoningen.

DEMOGRAFIE

	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	5.595	5.525	5.715	80
0 tot 15 jaar	925	860	890	
15 tot 25 jaar	615	630	660	
25 tot 45 jaar	1.310	1.230	1.235	
45 tot 65 jaar	1.600	1.525	1.490	
65 jaar en ouder	1.150	1.280	1.445	
HUISHOUDENS	2.335	2.355	2.485	50
alleenstaand	710	745	835	
stel zonder kind	800	805	845	
gezin	830	805	810	

BEVOLKINGSPIRAMIDE



DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens was lang stabiel, maar is de laatste jaren toegenomen. Vooral het aantal alleenstaanden nam toe.

Het aantal inwoners steeg de afgelopen jaren ook. Die groei komt vooral voort uit een toenemend aantal 65-plussers. De groep 45- tot 65-jarigen nam als enige in omvang af. Vergelijken met de rest van de regio wonen in Kollum relatief veel ouderen en relatief iets minder jongeren.

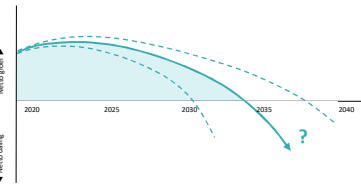
VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD	
koop	++		42
sociale huur	+		
particuliere huur	0 / +		4
ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	match	
H - Appartement	+	mag meer	
H - 'Patio'	+	mag meer	
K - Rij	+	mag meer	
K - Tweekapper	++	mag meer	9
K - Vrij / kavel	++	match	18
K - Appartement	0	match	
K - 'Patio'	++	mag meer	
		n.t.b.	142
		TOTAAL	169

Er zijn voldoende harde plannen, maar voornamelijk in het deel 'nader te bepalen'. De concrete harde plannen bestaan nu volledig uit vrijstaande koopwoningen en koop-tweekappers terwijl er ook behoefte is aan patio's / bungalows en huurappartementen.

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

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

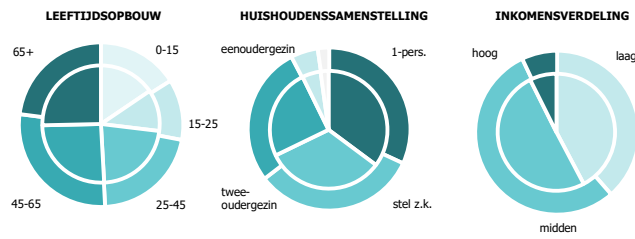


POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M²-WAARDE 2021	M²-WAARDE 2020
voorzieningenkern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Kollum	€ 1.845	€ 1.415

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

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUID NAAR KOLLUM UIT:	VERHUID UIT KOLLUM NAAR:	VERHUISALDO
Anjum e.o.	2	0	2
Blije	0	0	0
Burdaard e.o.	0	2	-2
Dokkum	22	12	10
Dorpen ten oosten van Kollum	79	34	45
Dorpen ten westen van Kollum	72	34	38
Ee en Engwierum	13	9	4
Ferwert-Hegebeintum	1	0	1
Hallum	0	0	0
Holwerd	8	4	4
Kollum	893	893	0
Kollumerwaag-Veenklooster	38	38	0
Marrum	0	0	0
Metslawier e.o.	7	9	-2
Oosternijkerk e.o.	0	0	0
Ternaard	5	2	3
Tussen Holwerd en Dokkum	1	0	1
Wierum-Nes-Paesens-Moddergat	4	2	2

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDSGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	Ee en Engwierum, Dokkum, Dorpen west van Kollum	Kollumerwaag-Veenklooster, Dorpen west van Kollum
23 tot 35 jaar	Kollumerwaag-Veenklooster, Dorpen west van Kollum, Dokkum	
35 tot 55 jaar	Dorpen west en oost van Kollum, Dokkum	Dorpen west van Kollum
55 tot 75 jaar	Dorpen west van Kollum	-
75 jaar en ouder	Oosternijkerk e.o., Ee en Engwierum	-

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

M²-WAARDE PER PRODUCT

	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM.	Δ '20-'21
Particulier							
rij	€ 2.100	€ 1.235	€ 1.480	€ 2.115		€ 1.500	€ 270
2^1	€ 1.765	€ 1.950	€ 1.835	€ 1.940	€ 2.095	€ 1.890	€ 415
vrijstaand	€ 1.990	€ 2.025	€ 1.890	€ 2.285	€ 1.905	€ 2.045	€ 515
appartement	€ 950	€ 1.555	€ 2.090	€ 2.200		€ 1.930	€ 395
patio / bungalow		€ 2.235	€ 2.020	€ 2.180		€ 2.180	€ 495
SOZIALE HUUR							
eengezins		€ 1.710	€ 1.465	€ 1.510	€ 2.060	€ 1.635	€ 410
appartement		€ 2.385		€ 1.730		€ 1.770	€ 385
patio / bungalow		€ 1.510	€ 1.545	€ 1.625	€ 2.090	€ 1.700	€ 305
GEMIDDELD	€ 1.940	€ 1.760	€ 1.685	€ 2.100	€ 2.015	€ 1.845	€ 430

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

1. Sociale huur appartement < 1945
2. Particulier vrijstaand 1990-2010
3. Particulier patio / bungalow 1945-1970

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

1. Particulier appartement < 1945
2. Particulier rij 1945-1970
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	-€ 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

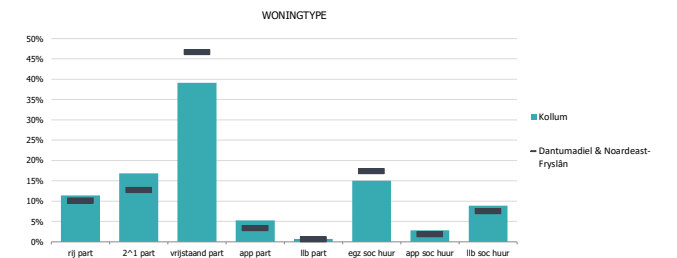
NOARDEAST-FRYSLÂN	+	- De koopmarkt in Noardeast-Fryslân is krappere geworden.
rij-tussen	+	- Dat geldt vooral voor tussenwoningen, vrijstaande woningen en appartementen.
rij-hoek	0	- Voor hoekwoningen en tweekappers is de markt gemiddeld.
2^1	0	
vrijstaand	+	- Verkoop- en looptijd rijwoningen is wel toegenomen.
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	2.276			
rij	355	€ 1.500	4,6	4,8%
2^1	523	€ 1.890	4,6	35,4%
vrijstaand	1.214	€ 2.050	4,6	32,0%
appartement	162	€ 1.930	5,0	42,6%
levensloopbestendig	22	€ 2.180	5,2	13,6%
SOZIALE HUUR	830			
eengezins	465	€ 1.635	4,7	7,5%
appartement	89	€ 1.770	5,3	0,0%
patio / bungalow	276	€ 1.700	4,7	46,7%

TOTAAL	3.106	€ 1.850	4,7	26,6%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.805	5,0	21,7%



WONINGKwaliteit, M²-WAARDE EN MARKTPositie



SAMENGEVAT

Kollum is een voorzieningenkern met veel dagelijkse voorzieningen. Het dorp heeft een verzorgende functie voor de woon- en basisdorpen eromheen.

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, en in mindere mate aan rij-koopwoningen. Bij de vraag naar rijwoningen gaat het óók om behoefte aan meer kwaliteit (minder vroeg-naoorlogs, meer nieuw en duurzaam) en betere betaalbaarheid voor o.a. starters.

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

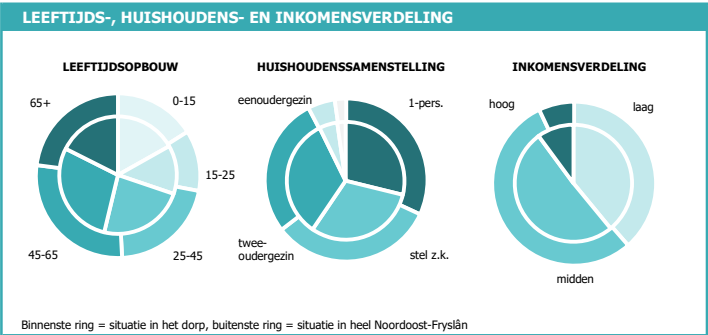
De m²-waarde van woningen is hier relatief hoog: gemiddeld € 1.845. Het gemiddelde van alle voorzieningenkernen is € 1.670. Vooral kleinere, oude woningen hebben een lage m²-waarde en zijn daardoor kwetsbaar op de markt. In het algemeen geldt: hoe lager de m²-waarde, hoe kwetsbaarder de marktpositie.

Op sommige plekken is de voorraad verouderd. 26,6% is gebouwd na 1990. Dat is relatief veel (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 4,7 m³ gas per m³ woning. Dat is iets minder dan gemiddeld in de regio. Appartementen in de sociale huursector hebben het hoogste verbruik (5,3 m³/m³).

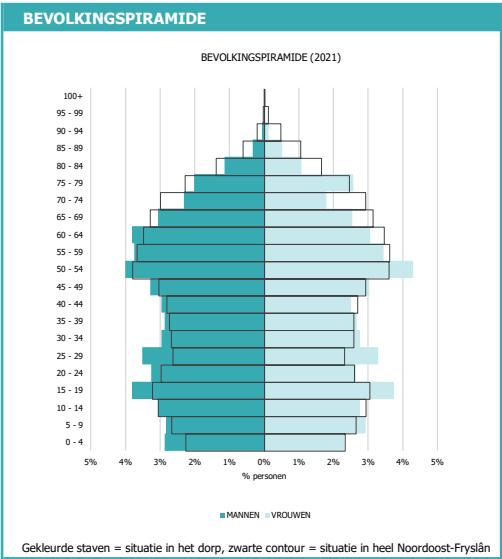
De planvoorraad bestaat nu alleen uit vrijstaande koopwoningen en koop-tweekappers. Er zijn voldoende harde plannen, maar voornamelijk in het deel 'nader te bepalen'. Het is belangrijk om concrete plannen te ontwikkelen voor patio's / bungalows, huurappartementen, tweekappers en rij-woningen.

DEMOGRAFIE				
	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS				
0 tot 15 jaar	640	580	525	
15 tot 25 jaar	425	420	415	
25 tot 45 jaar	810	695	720	
45 tot 65 jaar	845	900	885	
65 jaar en ouder	450	490	520	
HUISHOUDENS				
alleenstaand	325	380	380	
stel zonder kind	360	345	380	
gezin	535	535	515	

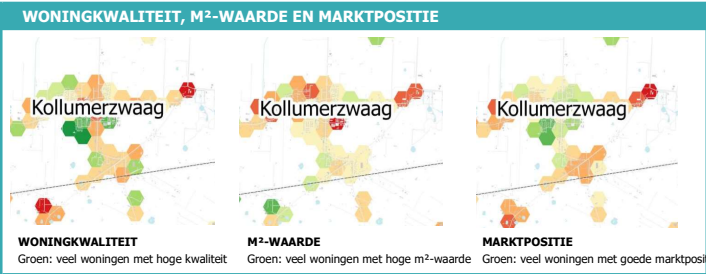


WONINGVOORRAAD				
Particulier	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
rj	144	€ 1.520	4,8	4,2%
2^1	141	€ 1.845	5,0	41,1%
vrijstaand	696	€ 2.085	5,3	22,8%
appartement	48	€ 1.340	10,9	89,6%
levensloopbestendig	3	€ 1.635	4,9	0,0%
SOCIALE HUUR				
eengezins	187	€ 1.560	5,8	8,6%
appartement	15	€ 1.545	6,4	0,0%
patio / bungalow	74	€ 1.445	5,7	18,9%
TOTAAL				
	1.308	€ 1.845	5,5	22,6%
GEMIDDELD IN DE REGIO				
		€ 1.805	5,0	21,7%

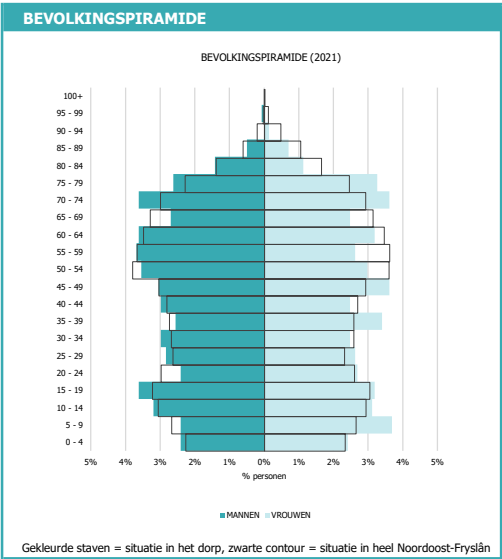
WONINGTYPE



VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO			
	VERHUISD NAAR KOLLUMERZWAAG- VEENKLOOSTER UIT:	VERHUISD UIT KOLLUMERZWAAG- VEENKLOOSTER	VERHUISBALDO
Anjum e.o.	3	4	-1
Blije	0	0	0
Burdaard e.o.	2	0	2
Dokkum	7	8	-1
Dorpen ten oosten van Kollum	7	1	6
Dorpen ten westen van Kollum	12	25	-13
Ee en Engwierum	0	1	-1
Ferwert-Hegebeintum	0	0	0
Hallum	5	0	5
Holwerd	0	4	-4
Kollum	38	38	0
Kollumerzwaag-Veenklooster	337	337	0
Marrum	6	0	6
Metslawier e.o.	7	7	0
Oosternijkerk e.o.	0	0	0
Ternaard	4	0	4
Tussen Holwerd en Dokkum	3	0	3
Wierum-Nes-Paesens-Moddergat	0	0	0
TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDSGROEP*			
	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:	
tot 23 jaar	Kollum	-	
23 tot 35 jaar	-	Kollum, dorpen west van Kollum	
35 tot 55 jaar	Dokkum	Dorpen west van Kollum	
55 tot 75 jaar	-	Anjum e.o.	
75 jaar en ouder	-	-	
* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans			



DEMOGRAFIE				
	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS				
0 tot 15 jaar	1.475	1.460	1.410	20
15 tot 25 jaar	310	295	250	
25 tot 45 jaar	155	150	170	
45 tot 65 jaar	380	355	310	
65 tot 75 jaar	415	360	365	
75 jaar en ouder	215	295	315	
HUISHOUDENS				
alleenstaand	595	605	600	10
stel zonder kind	155	170	180	
gezin	210	205	195	
	230	225	220	



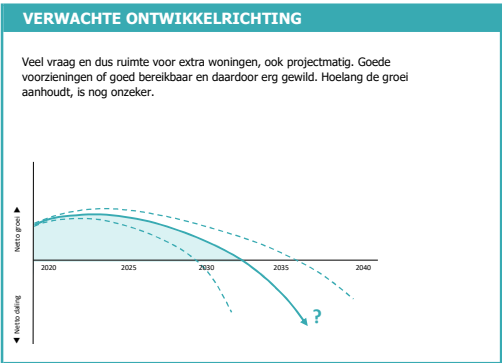
DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens schommelt al jarenlang rond de 600. Daarbinnen is het aantal alleenstaanden gegroeid en het aantal stellen en gezinnen afgenomen.

Het aantal inwoners nam over de jaren af, maar steeg afgelopen jaar met 20 inwoners. Vooral het aantal jongeren tot 15 jaar en 25- tot 45-jarigen daalde. De overige groepen stegen. Vergelijken met de rest van de regio wonen er relatief veel zeventigers en jongeren tot 20 jaar in Marrum.

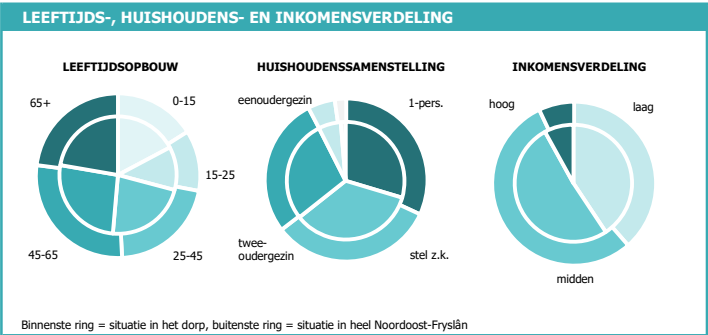
VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030				
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD		
koop	+ / ++	6		
sociale huur	0	-12		
particuliere huur	0			
ACCENTEN NAAR WONINGTYPE		BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	--	verdunding gewenst		
H - Appartement	0	match		
H - 'Patio'	+	mag meer		
K - Rij	+	mag meer		
K - Tweekapper	+	mag meer		4
K - Vrij / kavel	+	mag meer		1
K - Appartement	0	match		
K - 'Patio'	+	mag meer		
		n.t.b.		
		TOTAAL		
		13		

Er zijn enkele harde plannen voor tweekappers en vrijstaande koopwoningen. Veel plannen zijn 'nader te bepalen'. Zorg voor meer harde plannen anders ontstaat het risico dat er te weinig impuls gegeven wordt aan vernieuwing en verbetering van de woningvoorraad.



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
Marrum	€ 1.605	€ 1.205

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



	VERHUISD NAAR MARRUM UIT:	VERHUISD UIT MARRUM NAAR:	VERHUISALDO
Anjum e.o.	0	0	0
Blije	8	8	0
Burdaard e.o.	1	4	-3
Dokkum	2	5	-3
Dorpen ten oosten van Kollum	0	0	0
Dorpen ten westen van Kollum	0	0	0
Ee en Engwierum	0	0	0
Ferwert-Hegebeintum	17	27	-10
Hallum	41	28	13
Holwerd	0	0	0
Kollum	0	0	0
Kollumerwaag-Veenklooster	0	6	-6
Marrum	116	116	0
Metslawier e.o.	0	6	-6
Oosternijkerk e.o.	0	0	0
Ternaard	3	0	3
Tussen Holwerd en Dokkum	0	0	0
Wierum-Nes-Paesens-Moddergat	0	0	0

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDSGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	Hallum	Hallum, Ferwert-Hegebeintum
23 tot 35 jaar	Ferwert-Hegebeintum	Hallum, Ferwert-Hegebeintum
35 tot 55 jaar	-	Ferwert-Hegebeintum, Burdaard e.o.
55 tot 75 jaar	-	Dokkum
75 jaar en ouder	-	Blije

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

M²-WAARDE PER PRODUCT							
	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM.	Δ '20-'21
Particulier							
rij	€ 1.305	€ 1.435	€ 1.345			€ 1.365	€ 295
2^1	€ 1.580	€ 1.670	€ 1.690	€ 1.750		€ 1.640	€ 375
vrijstaand	€ 1.545	€ 1.980	€ 1.900	€ 2.040	€ 4.220	€ 1.745	€ 460
appartement	€ 1.900					€ 1.900	
patio / bungalow							
SOCIALE HUUR							
eengezins	€ 1.405	€ 1.220	€ 1.330	€ 1.710	€ 2.015	€ 1.400	€ 360
appartement	€ 935		€ 1.195			€ 1.050	€ 110
patio / bungalow			€ 1.480		€ 1.790	€ 1.570	€ 335
GEMIDDELD							
	€ 1.535	€ 1.470	€ 1.535	€ 1.930	€ 2.575	€ 1.605	€ 400

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN
(= goede marktpositie)

1. Particulier vrijstaand > 2010
2. Particulier vrijstaand 1990-2010
3. Sociale huur eengezins > 2010

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN
(= zwakkere marktpositie)

1. Sociale huur appartement < 1945
2. Sociale huur appartement 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%
2^1	€ 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

+

- Te koop staand aanbod wordt lastiger verkocht (langere looptijd).

appartement

+

De cijfers gelden voor de hele gemeente.

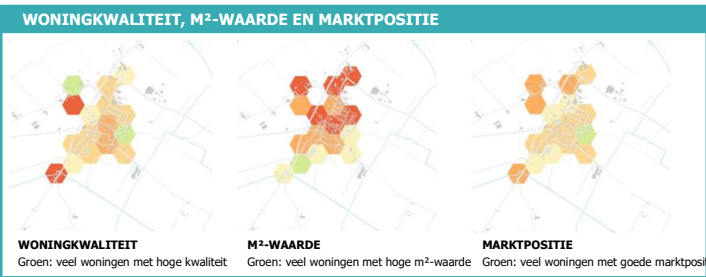
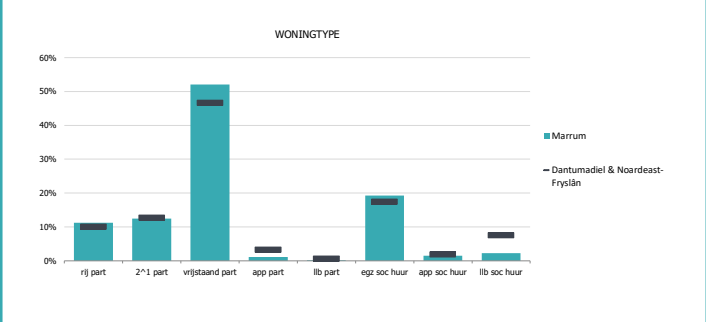
* '-' = ontspanning, '0' = vraag en aanbod in balans, '+' = krapte

	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
Particulier				
rij	476	€ 1.365	5,0	0,0%
2^1	77	€ 1.640	5,7	3,9%
vrijstaand	322	€ 1.745	4,6	16,1%
appartement	7	€ 1.900	5,5	0,0%
levensloopbestendig	1			100,0%
SOCIALE HUUR				
eengezins	142	€ 1.400	4,9	24,4%
appartement	119	€ 1.050	5,2	0,0%
patio / bungalow	9	€ 1.570	4,0	35,7%

TOTAAL 618 € 1.605 4,9 14,6%

GEMIDDELD IN DE REGIO € 1.805 5,0 21,7%

WONINGTYPE



SAMENGEVAT

Marrum 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 Dokkum of Stiens.

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.

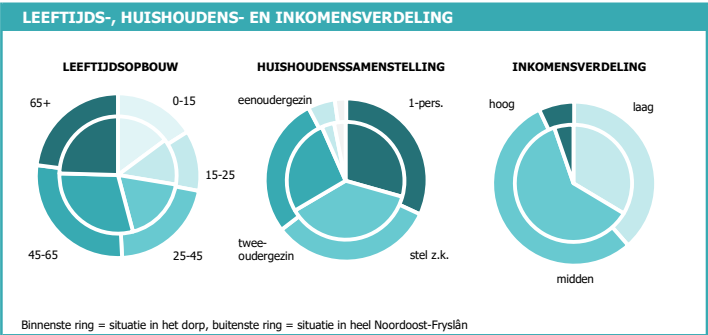
De m²-waarde van woningen is hier relatief laag: gemiddeld € 1.605. Het gemiddelde van alle basisdorpen is € 1.755. Vooral kleinere, oude woningen hebben een lage m²-waarde en zijn daardoor kwetsbaar op de markt. In het algemeen geldt: hoe lager de m²-waarde, hoe kwetsbaarder de marktpositie.

Op sommige plekken is de voorraad verouderd. 14,6% 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-tweekappers hebben het hoogste verbruik (5,7 m³/m³).

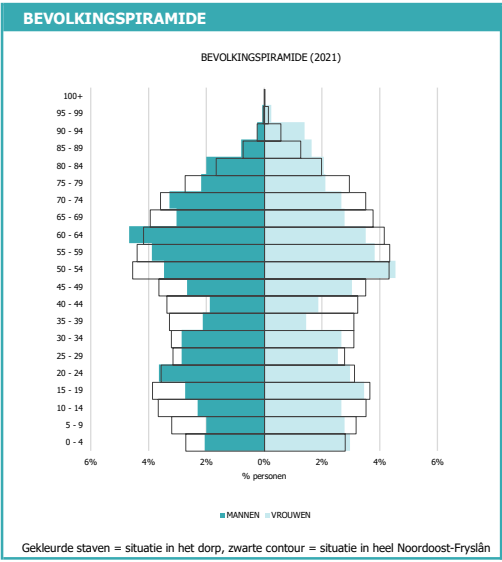
Er zijn acht harde plannen in het deel 'nader te bepalen'. Benut dit deel om woningen te bouwen passend bij de behoefte van het dorp. Voeg daarnaast extra plannen toe, anders loopt het dorp het risico dat de gewenste vernieuwing in de woningvoorraad uitblijft.

DEMOGRAFIE				
	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS				
0 tot 15 jaar	360	295	250	
15 tot 25 jaar	215	190	215	
25 tot 45 jaar	405	340	295	
45 tot 65 jaar	460	485	500	
65 jaar en ouder	335	380	390	
HUISHOUDENS				
alleenstaand	160	160	160	10
stel zonder kind	225	235	255	
gezin	260	250	230	



WONINGVOORRAAD				
	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
Particulier				
rj	54	€ 1.340	5,0	0,0%
2^1	114	€ 1.570	5,7	7,0%
vrijstaand	427	€ 1.870	4,9	19,7%
appartement	1			0,0%
levensloopbestendig	4	€ 1.250	5,1	0,0%
SOCIALE HUUR				
eengezins	93	€ 1.770	5,1	3,2%
appartement	0			
patio / bungalow	35	€ 1.050	4,1	48,6%
TOTAAL				
	728	€ 1.735	5,0	15,4%
GEMIDDELD IN DE REGIO				
		€ 1.805	5,0	21,7%

WONINGTYPE

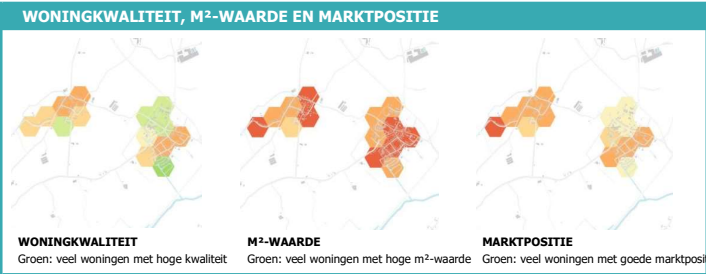


VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO			
	VERHUISD NAAR METSLAWIER E.O. UIT:	VERHUISD UIT METSLAWIER E.O. NAAR:	VERHUISALDO
Anjum e.o.	19	20	-1
Blije	0	0	0
Burdaard e.o.	2	5	-3
Dokkum	105	127	-22
Dorpen ten oosten van Kollum	0	4	-4
Dorpen ten westen van Kollum	5	4	1
Ee en Engwierum	9	24	-15
Ferwert-Hegebeintum	0	0	0
Hallum	0	0	0
Holwerd	7	3	4
Kollum	9	7	2
Kollumerwaag-Veenklooster	7	7	0
Marrum	6	0	6
Metslawier e.o.	141	141	0
Oosternijkerk e.o.	10	6	4
Ternaard	25	10	15
Tussen Holwerd en Dokkum	13	3	10
Wierum-Nes-Paesens-Moddergat	37	13	24

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

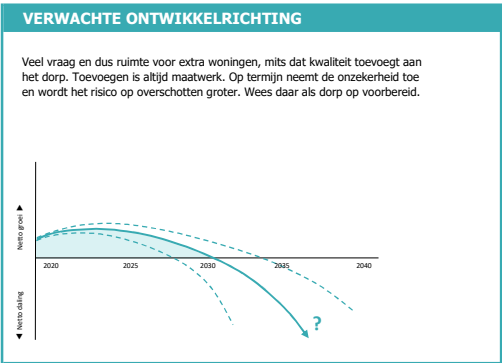
	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	Wierum e.o., Dokkum	Dokkum, Anjum e.o., Oosternijkerk e.o.
23 tot 35 jaar	Dokkum, Wierum e.o., Tussen Holwerd en Dokkum	Anjum e.o., Ee en Engwierum
35 tot 55 jaar	Anjum e.o.	Dokkum
55 tot 75 jaar	Anjum e.o., Dokkum	Ee en Engwierum
75 jaar en ouder	Anjum e.o., Ee en Engwierum, Dokkum	Dokkum

* Een '-' betekent: verhuissaldo negatief in balans



VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030			
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD	
koop	+	2	
sociale huur	0	1	
particuliere huur	0	1	
ACCENTEN NAAR WONINGTYPE			
H - Rij	-	match	
H - Appartement	0	match	
H - 'Patio'	+	mag meer	
K - Rij	+	mag meer	
K - Tweekapper	+	mag meer	2
K - Vrij / kavel	+	mag meer	2
K - Appartement	0	match	
K - 'Patio'	+	mag meer	
		n.t.b.	9
		TOTAAL	13

Er zijn enkele harde plannen voor koopwoningen en veel plannen zijn 'nader te bepalen'. Er is meer behoefte aan patio's dan waar de planvoorraad nu in voorziet. Er is reden voor verdunning van het aantal eengezins-sociale huurwoningen en ter compensatie patio's / bungalows terug te bouwen.



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
Metslawier e.o.	€ 1.735	€ 1.125

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							
rj	€ 1.255	€ 1.515	€ 1.345			€ 1.340	€ 300
2^1	€ 1.400	€ 1.730	€ 1.495	€ 1.385		€ 1.570	€ 470
vrijstaand	€ 1.830	€ 1.940	€ 1.970	€ 1.875	€ 2.030	€ 1.870	€ 685
appartement							
patio / bungalow			€ 1.210			€ 1.250	€ 220
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.555	€ 1.160	€ 6.280		€ 1.770	€ 760
appartement							
patio / bungalow			€ 1.010	€ 1.415		€ 1.050	€ 335
GEMIDDELD							
	€ 1.785	€ 1.760	€ 1.500	€ 1.975	€ 2.030	€ 1.735	€ 610

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

- Sociale huur eengezins 1990-2010
- Particulier vrijstaand > 2010
- Particulier vrijstaand 1970-1990

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

- Sociale huur patio / bungalow 1970-1990
- Sociale huur eengezins 1970-1990
- Particulier patio / bungalow 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

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.

De cijfers gelden voor de hele gemeente.

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

SAMENGEVAT

Het cluster Metslawier e.o. bestaat uit Metslawier en Niawier. Beide 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 hoog: gemiddeld € 1.735. 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. 15,4% is gebouwd na 1990. Dat is relatief weinig (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 5,0 m³ gas per m³ woning. Dat is iets minder dan gemiddeld in de regio. Particuliere-tweekappers hebben het hoogste verbruik (5,7 m³/m³).

Het planaanbod is voldoende. Naast vrijstaande koopwoningen en tweekappers mogen er ook plannen gemaakt worden voor andere types, zoals patio's / bungalows in de koopsector. Benut hiervoor het deel 'nader te bepalen'.

OOSTERNIJKERK

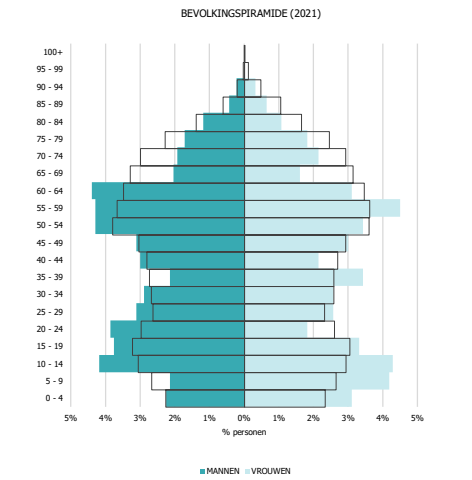
Oosternijkerk (basisdorp)



DEMOGRAFIE

	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	945	945	930	-5
0 tot 15 jaar	210	210	190	
15 tot 25 jaar	120	125	125	
25 tot 45 jaar	270	215	205	
45 tot 65 jaar	230	270	280	
65 jaar en ouder	120	125	135	
HUISHOUDENS	355	365	360	-5
alleenstaand	80	100	95	
stel zonder kind	110	100	105	
gezin	165	165	160	

BEVOLKINGSPIRAMIDE



DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens is de afgelopen jaren min of meer stabiel gebleven. Bijzonder is dat het aantal alleenstaanden afnam, en het aantal stellen toenam. Dat wijkt af van de rest van de regio. Het aantal inwoners is minimaal gedaald. Vooral het aantal jongeren tot 15 jaar en het aantal 25- tot 45-jarigen nam af. Het aantal 45- tot 65-jarigen nam het sterkst toe. Opvallend is dat het aantal 65-plussers gelijk is gebleven. Er is dus nauwelijks sprake van vergrijzing. Het aandeel ouderen is sowieso laag in Oosternijkerk; de 'top' van de bevolkingspiramide is heel smal en de 'voet' juist heel breed, wat wijst op een relatief jonge bevolking.

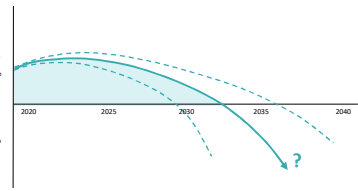
VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD	
koop	+	8	
sociale huur	0		
particuliere huur	0	1	
ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	match	
H - Appartement	0	match	-6
H - 'Patio'	+	mag meer	-2
K - Rij	+	mag meer	
K - Tweekapper	+	mag meer	
K - Vrij / kavel	+	match	6
K - Appartement	0	match	
K - 'Patio'	+	mag meer	
		n.t.b.	6
		TOTAAL	4

Er zijn enkel harde plannen voor vrijstaande koopwoningen. Voeg extra plannen toe voor andere type woningen. In de huursector zijn er plannen voor sloop. Voeg in de plaats woningen toe waar behoefte aan is, zoals patio's / bungalows.

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.

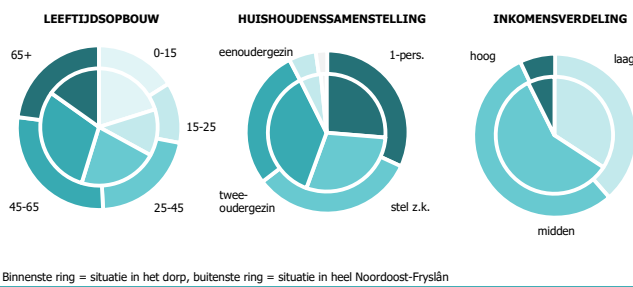


POSITIE T.O.V. VERGELIJBARE DORPEN

SOORT DORP	M²-WAARDE 2021	M²-WAARDE 2020
voorzieningenkern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Oosternijkerk e.o.	€ 1.670	€ 1.115

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

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR OOSTERNIJKERK E.O. UIT:	VERHUISD UIT OOSTERNIJKERK E.O. NAAR:	VERHUISALDO
Anjum e.o.	0	2	-2
Blije	0	0	0
Burdaard e.o.	0	0	0
Dokkum	18	12	6
Dorpen ten oosten van Kollum	0	1	-1
Dorpen ten westen van Kollum	2	2	0
Ee en Engwierum	6	5	1
Ferwert-Hegebeintum	0	0	0
Hallum	0	0	0
Holwerd	1	5	-4
Kollum	0	0	0
Kollumerwaag-Veenklooster	0	0	0
Marrum	0	0	0
Metslawier e.o.	6	10	-4
Oosternijkerk e.o.	77	77	0
Ternaard	8	2	6
Tussen Holwerd en Dokkum	4	4	0
Wierum-Nes-Paesens-Moddergat	18	2	16

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDSGROEP*

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

* Een '-' betekent: verhuissaldo negatief in balans

M²-WAARDE PER PRODUCT

	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM.	Δ '20-'21
Particulier							
rij	€ 1.575		€ 1.500			€ 1.515	€ 370
2^1		€ 1.930	€ 1.500	€ 1.600	€ 1.165	€ 1.565	€ 430
vrijstaand	€ 1.805	€ 1.860	€ 1.720	€ 1.800	€ 1.630	€ 1.795	€ 655
appartement							
patio / bungalow							
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.255	€ 1.265			€ 1.255	€ 250
appartement							
patio / bungalow			€ 1.210			€ 1.210	€ 275
GEMIDDELD	€ 1.795	€ 1.715	€ 1.510	€ 1.750	€ 1.415	€ 1.670	€ 555

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

1. Particulier 2^1 1945-1970
2. Particulier vrijstaand 1945-1970
3. Particulier vrijstaand < 1945

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

1. Particulier 2^1 > 2010
2. Sociale huur patio / bungalow 1970-1990
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

NOARDEAST-FRYSLÂN

+

rij-tussen

+

rij-hoek

0

2^1

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.

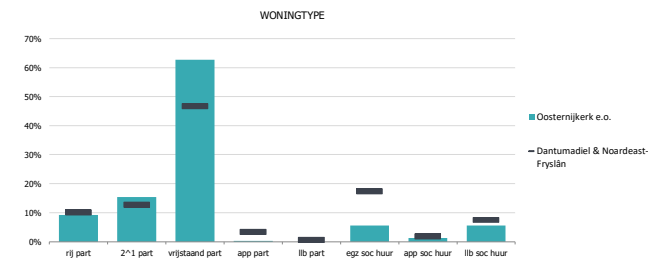
De cijfers gelden voor de hele gemeente.

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

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
Particulier	331			
rij	35	€ 1.515	6,2	0,0%
2^1	58	€ 1.565	5,6	24,1%
vrijstaand	237	€ 1.795	5,5	16,9%
appartement	1			100,0%
levensloopbestendig	0			
SOCIALE HUUR	47			
eengezins	21	€ 1.255	6,3	0,0%
appartement	5		11,0	0,0%
patio / bungalow	21	€ 1.210	6,3	0,0%

TOTAAL	378	€ 1.670	5,8	14,6%
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

Oosternijkerk is een basisdorp met een aantal dagelijkse voorzieningen. Het dorp heeft een verzorgende functie voor de woon- en basisdorpen eromheen, maar is voor de meeste voorzieningen aangewezen op bijvoorbeeld 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 € 1.670. 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. 14,56% is gebouwd na 1990. Dat is relatief weinig (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 5,8 m³ gas per m³ woning. Dat is meer dan gemiddeld in de regio. Sociale huurappartementen hebben het hoogste verbruik (11,0 m³/m³).

Het plaanbod is krap. Voeg extra plannen toe, anders loopt het dorp het risico dat de gewenste vernieuwing in de woningvoorraad uitblijft. Naast vrijstaande koopwoningen mogen er ook plannen gemaakt worden voor andere types, zoals rij-koopwoningen, tweekappers en patio's / bungalows in de koop en huursector.

TERNAARD

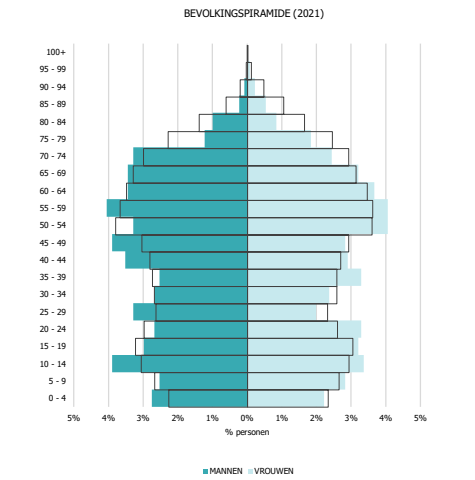
Ternaard (basisdorp)



DEMOGRAFIE

	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	1.445	1.415	1.275	40
0 tot 15 jaar	295	290	225	
15 tot 25 jaar	195	180	155	
25 tot 45 jaar	355	320	290	
45 tot 65 jaar	375	390	375	
65 jaar en ouder	225	235	225	
HUISHOUDENS	515	530	540	20
alleenstaand	125	135	165	
stel zonder kind	150	155	165	
gezin	245	235	205	

BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens is de laatste jaren toegenomen. Het aantal alleenstaanden en stellen groeiden en het aantal gezinnen nam af.

Het aantal inwoners is wel relatief sterk gedaald, maar nam dit jaar met 40 inwoners toe. De leeftijdsgroepen tot 45 jaar werden kleiner en vooral het aantal 45- tot 65-jarigen werd groter. Het aantal 65-plussers bleef stabiel. Vergeleken met de rest van de regio wonen er relatief weinig 70-plussers in Ternaard. Andere leeftijdsgroepen zijn juist bovengemiddeld groot.

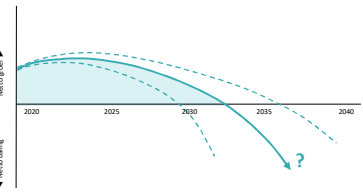
VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD
koop	+	5
sociale huur	0	
particuliere huur	0	
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	+	match
K - Appartement	0	match
K - 'Patio'	+	mag meer
		n.t.b.
		TOTAAL
		10

Er zijn harde plannen voor vrijstaande koop. Sommige plannen zijn nog nader te bepalen. Maak daarmee het plaanbod gevarieerder, meer gericht op patio's / bungalows. De vraag naar eengezins-sociale huurwoningen neemt af, waardoor verdunding nodig is (minder rijwoningen, meer patio's / bungalows).

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.

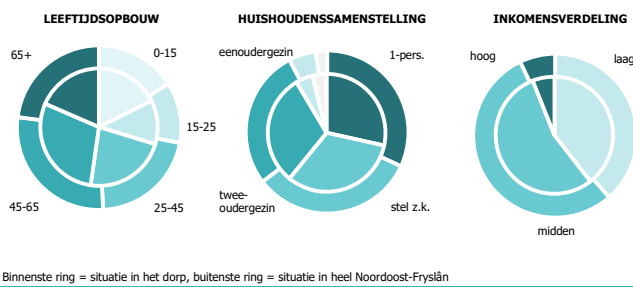


POSITIE T.O.V. VERGELIJBARE DORPEN

SOORT DORP	M²-WAARDE 2021	M²-WAARDE 2020
voorzieningenkern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Ternaard	€ 1.600	€ 1.070

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 TERNAARD UIT:	VERHUID UIT TERNAARD NAAR:	VERHUISALDO
Anjum e.o.	8	2	6
Blije	2	0	2
Burdaard e.o.	0	0	0
Dokkum	35	106	-71
Dorpen ten oosten van Kollum	0	0	0
Dorpen ten westen van Kollum	0	3	-3
Ee en Engwierum	10	11	-1
Ferwert-Hegebeintum	7	7	0
Hallum	0	0	0
Holwerd	15	21	-6
Kollum	2	5	-3
Kollumerwaag-Veenklooster	0	4	-4
Marrum	0	3	-3
Metslawier e.o.	10	25	-15
Oosternijkerk e.o.	2	8	-6
Ternaard	173	173	0
Tussen Holwerd en Dokkum	17	36	-19
Wierum-Nes-Paesens-Moddergat	21	10	11

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	Wierum e.o.	Dokkum, Tussen Holwerd en Dokkum
23 tot 35 jaar	Tussen Holwerd en Dokkum, Wierum e.o., Dokkum	Dokkum, Ee en Engwierum
35 tot 55 jaar	Wierum e.o., Ferwert-Hegebeintum	Dokkum
55 tot 75 jaar	Dokkum	Holwerd, Dokkum
75 jaar en ouder	-	Dokkum, 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	€ 1.175	€ 1.115	€ 1.275			€ 1.190	€ 290
2^1	€ 1.680	€ 1.565	€ 1.365	€ 1.550		€ 1.540	€ 405
vrijstaand	€ 1.735	€ 1.720	€ 1.745	€ 1.955	€ 1.825	€ 1.765	€ 610
appartement	€ 1.970					€ 1.425	
patio / bungalow							
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.460	€ 1.230			€ 1.390	€ 465
appartement							
patio / bungalow			€ 950	€ 1.610		€ 1.310	€ 475
GEMIDDELD	€ 1.695	€ 1.445	€ 1.380	€ 1.820	€ 1.825	€ 1.600	€ 530

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

1. Particulier appartement < 1945
2. Particulier vrijstaand 1990-2010
3. Particulier vrijstaand > 2010

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

1. Sociale huur patio / bungalow 1970-1990
2. Particulier rij 1945-1970
3. Particulier rij < 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	+
rij-tussen	+
rij-hoek	0
2^1	0
vrijstaand	+
appartement	+

WAT BETEKENT DIT?

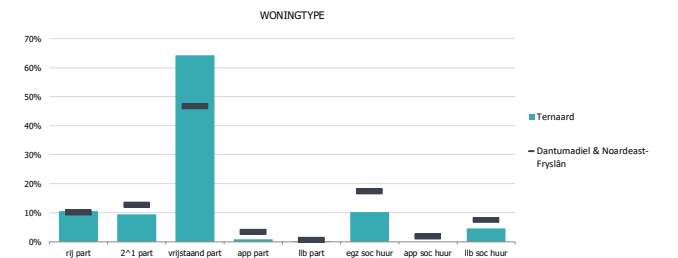
- De koopmarkt in Noardeast-Fryslân is krappere geworden.
- Dat geldt vooral voor tussenwoningen, vrijstaande woningen en appartementen.
- Voor hoekwoningen en tweekappers is de markt gemiddeld.

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

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
Particulier	533			
rij	66	€ 1.190	4,8	0,0%
2^1	59	€ 1.540	5,7	16,9%
vrijstaand	402	€ 1.765	6,6	13,2%
appartement	5	€ 1.425	4,3	0,0%
levensloopbestendig	1			0,0%
SOCIALE HUUR	93			
eengezins	64	€ 1.390	5,2	0,0%
appartement	0			
patio / bungalow	29	€ 1.310	4,3	55,2%

TOTAAL	626	€ 1.600	6,0	12,6%
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

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

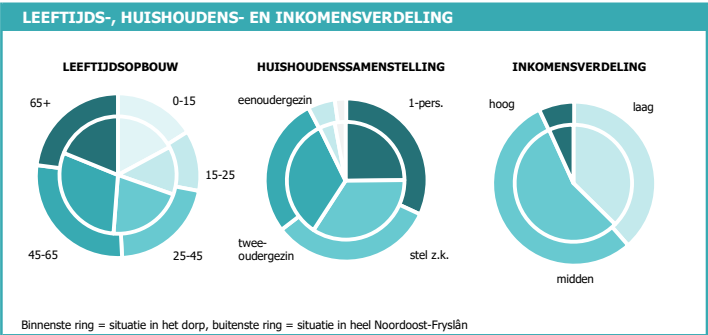
De m²-waarde van woningen is hier relatief laag: gemiddeld € 1.600. Het gemiddelde van alle basisdorpen is € 1.755. Vooral kleinere, oude woningen hebben een lage m²-waarde en zijn daardoor kwetsbaar op de markt. In het algemeen geldt: hoe lager de m²-waarde, hoe kwetsbaarder de marktpositie.

Op sommige plekken is de voorraad verouderd. 12,6% is gebouwd na 1990. Dat is relatief weinig (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 6,0 m³ gas per m³ woning. Dat is meer dan gemiddeld in de regio. Particuliere vrijstaande woningen hebben het hoogste verbruik (6,6 m³/m³).

Er zijn alleen plannen voor vrijstaande koopwoningen. Sommige plannen zijn nog nader te bepalen. Kies daarvoor andere woningtypes, zoals patio's / bungalows. Voeg daarnaast extra plannen toe, anders loopt het dorp het risico dat de gewenste vernieuwing in de woningvoorraad uitblijft.

DEMOGRAFIE				
	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	1.465	1.465	1.405	-10
0 tot 15 jaar	305	290	255	
15 tot 25 jaar	180	175	190	
25 tot 45 jaar	360	330	295	
45 tot 65 jaar	435	445	425	
65 jaar en ouder	180	225	240	
HUISHOUDENS	555	560	580	-5
alleenstaand	125	140	145	
stel zonder kind	190	175	205	
gezin	235	245	235	



WONINGVOORRAAD				
	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
Particulier	556			
rij	60	€ 1.295	5,5	1,7%
2^1	41	€ 1.620	6,4	19,5%
vrijstaand	447	€ 1.890	5,6	17,0%
appartement	0		0,0	
levensloopbestendig	8	€ 1.310	5,9	0,0%
SOCIALE HUUR	38			
eengezins	29	€ 1.215	5,8	0,0%
appartement	0		0,0	
patio / bungalow	9	€ 1.105	7,2	0,0%

TOTAAL

594

€ 1.755

5,7

14,3%

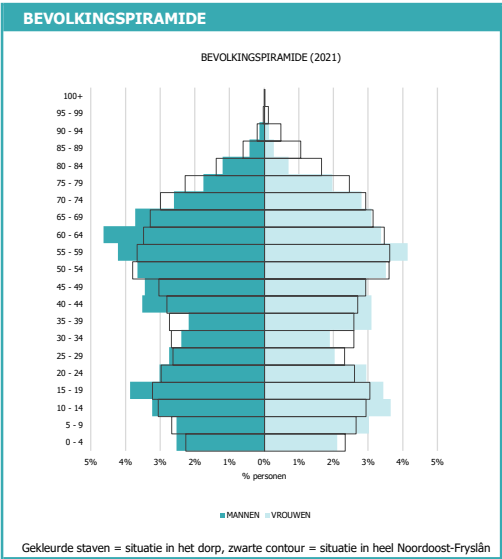
GEMIDDELD IN DE REGIO

€ 1.805

5,0

21,7%

WONINGTYPE



VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO			
	VERHUISD NAAR TUSSEN HOLWERD EN DOKKUM UIT:	VERHUISD UIT TUSSEN HOLWERD EN DOKKUM NAAR:	VERHUISALDO
Anjum e.o.	5	3	2
Blije	6	0	6
Burdaard e.o.	2	13	-11
Dokkum	65	116	-51
Dorpen ten oosten van Kollum	0	0	0
Dorpen ten westen van Kollum	0	0	0
Ee en Engwierum	10	0	10
Ferwert-Hegebeintum	0	0	0
Hallum	0	2	-2
Holwerd	10	18	-8
Kollum	0	1	-1
Kollumerwaag-Veenklooster	0	3	-3
Marrum	0	0	0
Metslawier e.o.	3	13	-10
Oosternijkerk e.o.	4	4	0
Ternaard	36	17	19
Tussen Holwerd en Dokkum	71	71	0
Wierum-Nes-Paesens-Moddergat	1	4	-3

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDSGROEP*

INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:

UITSTROOM VOORAL NAAR:

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

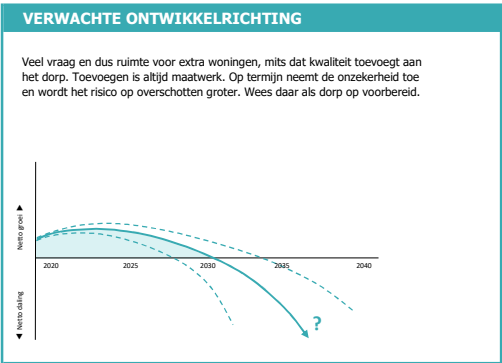
DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens is iets toegenomen, vooral de laatste vijf jaar. Vooral het aantal stellen groeide. Het aantal stellen en gezinnen bleef stabiel.

Het aantal inwoners daalde wel iets. Vooral het aantal jongeren tot 15 jaar en het aantal 25- tot 65-jarigen nam af. Het aantal 15- tot 25-jarigen nam iets toe (zij zijn de potentiële gezinnen) en het aantal 65-plussers nam het sterkst toe. Vergeleken met de rest van de regio wonen er relatief weinig ouderen in de dorpen tussen Holwerd en Dokkum en is het aandeel jongeren juist iets bovengemiddeld.

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030			
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD	
koop	+	1	
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	+	mag meer	1
K - Appartement	0	match	
K - 'Patio'	+	mag meer	
		n.t.b.	11
		TOTAAL	12

Er is slechts één concreet plan voor een vrijstaande koopwoning. Veel plannen zijn 'nader te bepalen'. Er is vooral vraag naar meer patio's / bungalows. 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	M ² -WAARDE 2021	M ² -WAARDE 2020	
voorzieningenkern	€ 1.670	€ 1.490	
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390	
woondorp	€ 1.680	€ 1.395	
Tussen Holwerd en Dokkum	€ 1.755	€ 1.100	

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

M ² -WAARDE PER PRODUCT						
	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM. Δ '20-'21
Particulier						
rij	€ 1.115		€ 1.410		€ 1.295	€ 300
2^1	€ 1.670	€ 1.565		€ 1.610	€ 1.620	€ 575
vrijstaand	€ 1.835	€ 2.010	€ 1.905	€ 2.095	€ 1.815	€ 740
appartement						
patio / bungalow			€ 1.230		€ 1.310	€ 150
SOCIALE HUUR						
eengezins		€ 1.225	€ 1.180		€ 1.215	€ 355
appartement						
patio / bungalow			€ 1.105		€ 1.105	€ 170
GEMIDDELD	€ 1.775	€ 1.695	€ 1.545	€ 2.045	€ 1.785	€ 1.755 € 655

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

1. Particulier vrijstaand 1990-2010

2. Particulier vrijstaand 1945-1970

3. Particulier vrijstaand 1970-1990

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

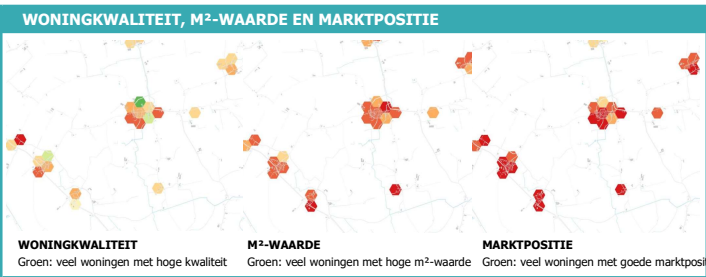
(= zwakkere marktpositie)

1. Sociale huur patio / bungalow 1970-1990

2. Particulier rij < 1945

3. Sociale huur eengezins 1970-1990

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	+					
rij-tussen	+					
rij-hoek	0					
2^1	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.						
De cijfers gelden voor de hele gemeente.						
* '-' = ontspanning, '0' = vraag en aanbod in balans, '+' = krapte						



SAMENGEVAT

Onder de dorpen tussen Holwerd en Dokkum vallen Brantgum, Foudgum, Hantum, Hantumhuizen, Hiaure en Raard. Alle dorpen 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 hoog: gemiddeld € 1.755. 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 Brantgum en Hantum. 14,3% is gebouwd na 1990. Dat is relatief weinig (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 5,7 m³ gas per m³ woning. Dat is iets meer dan gemiddeld in de regio. Patio's/bungalows in de sociale huursector hebben het hoogste verbruik (7,2 m³/m³).

Er zijn voldoende plannen voor woningbouw. Veel van deze plannen zijn nog nader te bepalen. Gebruik dit deel om woningen toe te voegen die passen bij de concrete behoefte in het dorp: vrijstaande koopwoningen, patio's / bungalows of enkele tweekappers. Toevoegen is hier maatwerk.

WIERUM E.O.

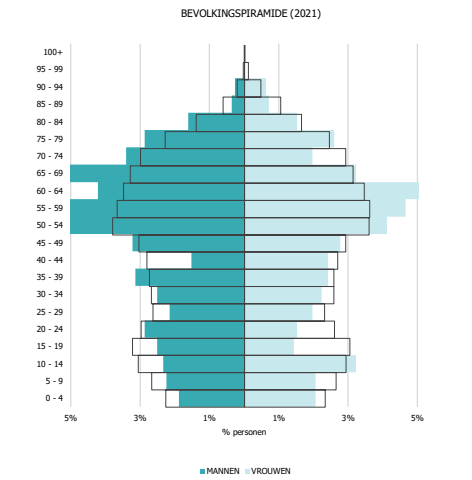
Wierum, Nes, Paesens en Moddergat (woondorpen)



DEMOGRAFIE

	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	1.235	1.205	1.140	30
0 tot 15 jaar	175	160	155	
15 tot 25 jaar	140	125	100	
25 tot 45 jaar	285	245	205	
45 tot 65 jaar	395	415	400	
65 jaar en ouder	235	255	280	
HUISHOUDENS	570	565	570	0
alleenstaand	220	220	245	
stel zonder kind	180	185	185	
gezin	170	160	140	

BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens is door de jaren heen stabiel gebleven. Daarbinnen groeide het aantal alleenstaanden en nam het aantal gezinnen af. Het aantal stellen bleef gelijk.

Het aantal inwoners is langzaam gedaald, met ruim honderd in de afgelopen tien jaar. Afgelopen jaar steeg het aantal inwoners met 30 personen. Alleen het aantal 65-plussers steeg. Vergelijken met de rest van de regio wonen er relatief veel 45- tot 70-jarigen in Wierum, Nes, Paesens en Moddergat. Het aandeel jongeren is er juist beduidend lager (een smalle 'voet' van de piramide).

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

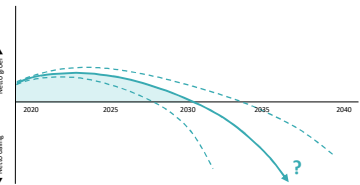
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD
koop	+	
sociale huur	0	
particuliere huur	0	1

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	match	-2
H - Appartement	0	match	
H - 'Patio'	+	mag meer	
K - Rij	+	mag meer	
K - Tweekapper	+	mag meer	2
K - Vrij / kavel	+	mag meer	
K - Appartement	0	match	
K - 'Patio'	+	mag meer	
		n.t.b.	
		TOTAAL	0

Er zijn slechts plannen voor enkele tweekappers in de koopsector. Er is ook geringe vraag naar andere woningtypen. De vraag naar eengezins-sociale huurwoningen neemt af, waardoor verdunning nodig is (minder rijwoningen, meer patio's / bungalows).

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.

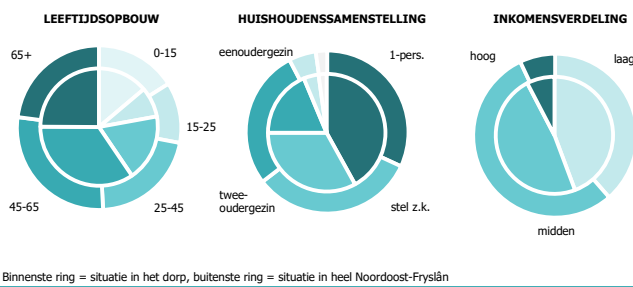


POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M²-WAARDE 2021	M²-WAARDE 2020
voorzieningenkern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Wierum-Nes-Paesens-Moddergat	€ 1.500	€ 995

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 WIERUM-NES- PAESENS-	VERHUIJD UIT WIERUM-NES- PAESENS-	VERHUISALDO
Anjum e.o.	8	16	-8
Blije	0	0	0
Burdaard e.o.	0	0	0
Dokkum	26	79	-53
Dorpen ten oosten van Kollum	0	0	0
Dorpen ten westen van Kollum	1	0	1
Ee en Engwierum	1	2	-1
Ferwert-Hegebeintum	0	0	0
Hallum	3	1	2
Holwerd	8	7	1
Kollum	2	4	-2
Kollumerwaag-Veenklooster	0	0	0
Marrum	0	0	0
Metslawier e.o.	13	37	-24
Oosternijkerk e.o.	2	18	-16
Ternaard	10	21	-11
Tussen Holwerd en Dokkum	4	1	3
Wierum-Nes-Paesens-Moddergat	91	91	0

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	Hallum	Ternaard, Kollum, Metslawier e.o.
23 tot 35 jaar	-	Metslawier e.o., Dokkum, Anjum e.o.
35 tot 55 jaar	-	Ternaard, Dokkum
55 tot 75 jaar	-	Dokkum
75 jaar en ouder	-	Dokkum, Kollum, Oosternijkerk 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	€ 1.515	€ 1.180	€ 1.175			€ 1.295	€ 375
2^1	€ 1.430	€ 1.545	€ 1.620			€ 1.525	€ 500
vrijstaand	€ 1.595	€ 1.710	€ 1.530	€ 1.655	€ 2.760	€ 1.615	€ 575
appartement							
patio / bungalow		€ 865				€ 1.090	€ 280
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.230	€ 1.065			€ 1.165	€ 315
appartement							
patio / bungalow		€ 780	€ 1.305			€ 1.015	€ 160
GEMIDDELD	€ 1.575	€ 1.370	€ 1.335	€ 1.655	€ 2.760	€ 1.500	€ 505

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

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

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

1. Sociale huur patio / bungalow 1945-1970
2. Particulier patio / bungalow 1945-1970
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
2^1
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.

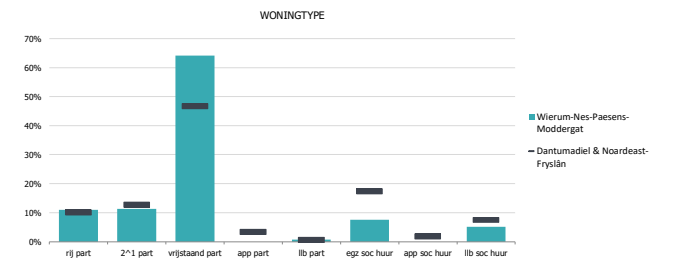
De cijfers gelden voor de hele gemeente.

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

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
Particulier	601			
rij	76	€ 1.295	6,0	0,0%
2^1	78	€ 1.525	6,6	0,0%
vrijstaand	442	€ 1.615	5,8	10,2%
appartement	0		0,0	
levensloopbestendig	5	€ 1.090	5,2	0,0%
SOCIALE HUUR	88			
eengezins	52	€ 1.165	5,4	0,0%
appartement	0		0,0	
patio / bungalow	36	€ 1.015	6,8	0,0%

TOTAAL	689	€ 1.500	5,9	6,5%
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

Het cluster Wierum e.o. bestaat uit Wierum, Nes, Paesens en Moddergat. Alle dorpen zijn woondorpen met weinig dagelijkse voorzieningen. De dorpen leunen op voorzieningen in grotere dorpen in de buurt, zoals Dokkum en Anjum.

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 € 1.500. 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 Moddergat. 6,5% is gebouwd na 1990. Dat is relatief weinig (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 5,9 m³ gas per m³ woning. Dat is meer dan gemiddeld in de regio. Patio's/bungalows in de sociale huursector hebben het hoogste verbruik (6,8 m³/m³).

Er zijn nauwelijks plannen voor woningbouw, terwijl er wel enige vraag is. Het is verstandig om plannen toe te voegen die passen bij de concrete behoefte in het dorp. Toevoegen is hier maatwerk.