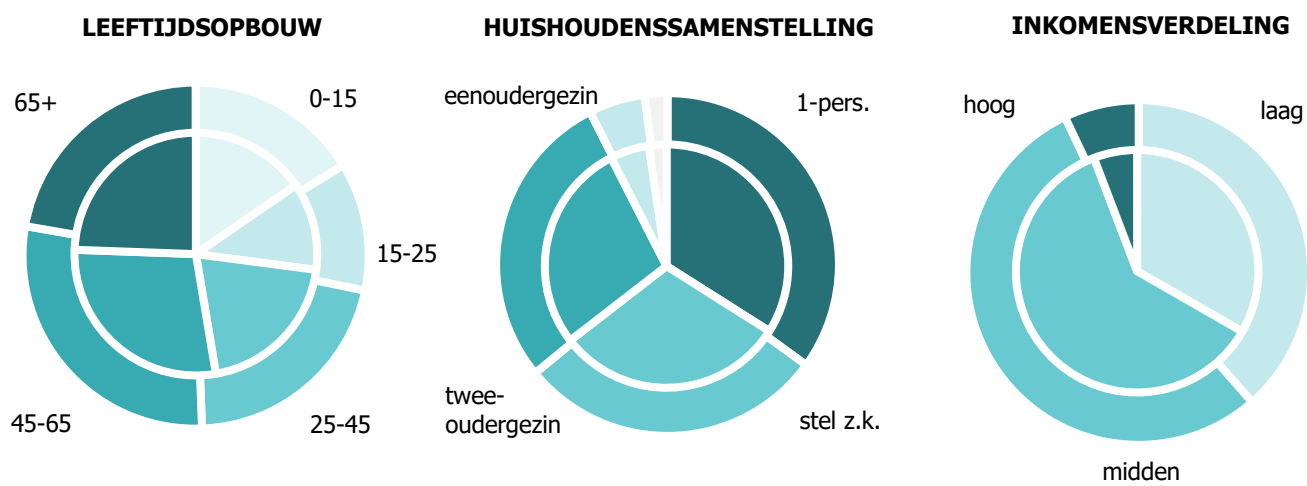




DEMOGRAFIE

	2010	2015	2020	Δ '19-'20
INWONERS	32.235	31.955	32.050	270
0 tot 15 jaar	6.065	5.670	5.195	
15 tot 25 jaar	3.510	3.535	3.675	
25 tot 45 jaar	7.660	6.825	6.565	
45 tot 65 jaar	9.255	9.160	9.095	
65 jaar en ouder	5.745	6.770	7.520	
HUISHOUDENS	13.375	13.240	13.640	195
alleenstaand	3.880	3.915	4.225	
stel zonder kind	4.550	4.515	4.645	
gezin	4.950	4.810	4.765	

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING

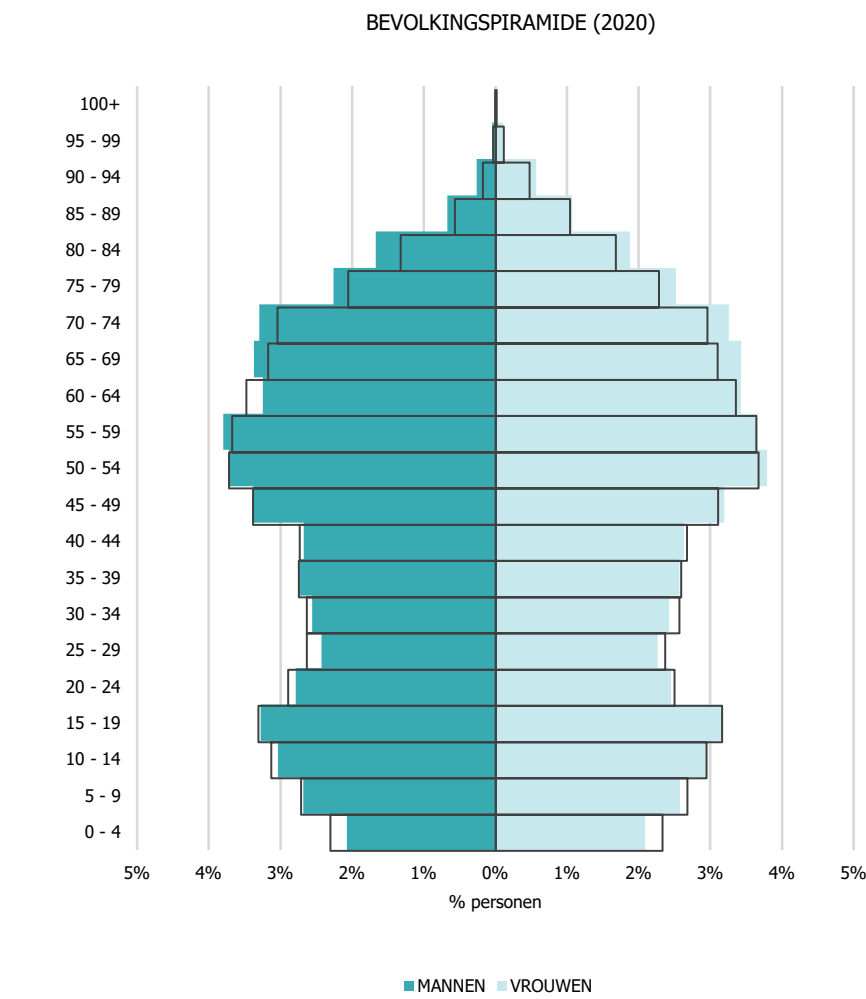


Binnenste ring = situatie in Tytsjerksteradiel, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	9.830			
rij	1.996	€ 1.385	4,8	4,4%
2^1	2.477	€ 1.715	4,6	37,8%
vrijstaand	5.109	€ 1.965	4,8	23,8%
appartement	140	€ 1.785	2,7	87,9%
patio / bungalow	108	€ 1.920	5,1	7,4%
SOCIALE HUUR	2.479			
eengezins	1.465	€ 1.295	4,8	11,3%
appartement	532	€ 1.435	5,0	54,1%
patio / bungalow	482	€ 1.320	6,5	0,0%
PARTICULIERE HUUR	789			
eengezins	423	€ 1.510	5,1	20,1%
appartement	357	€ 1.650	4,5	86,0%
patio / bungalow	9	€ 1.325	9,6	66,7%
TOTAAL	13.098	€ 1.685	4,8	24,6%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.450	4,8	21,7%

BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

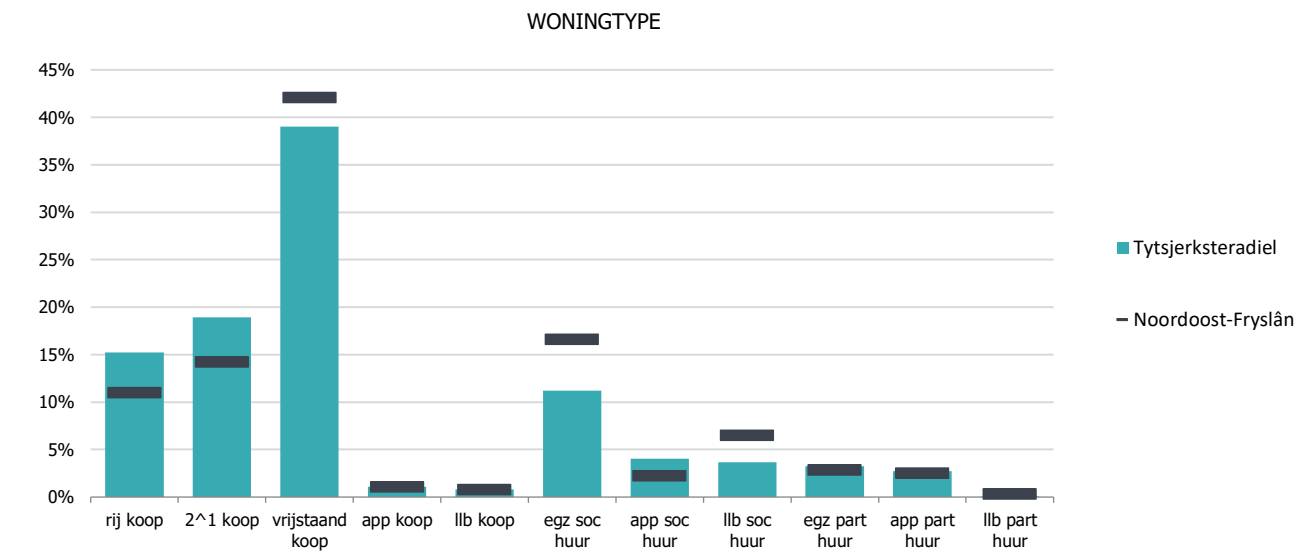
VERHUIZINGEN TUSSEN GEMEENTEN

	VERHUISD NAAR TYTSJERKSTERADIEL UIT:	VERHUISD UIT TYTSJERKSTERADIEL NAAR:	VERHUISSALDO
Achtkarspelen	305	268	37
Dantumadiel	329	311	18
Noardeast-Fryslân	283	239	44
Tytsjerksteradiel	-	-	-
De Fryske Marren	62	68	-6
Harlingen	14	20	-6
Heerenveen	77	119	-42
Leeuwarden	1.235	1.171	64
Ooststellingwerf	43	51	-8
Opsterland	84	85	-1
Smallerland	397	485	-88
Súdwest-Fryslân	92	113	-21
Waddeneilanden	32	21	11
Waadhoeke	180	157	23
Weststellingwerf	17	32	-15
Groningen	412	455	-43
Drenthe	156	122	34
Overig Nederland	569	711	-142
TOTAAL	4.287	4.428	-141

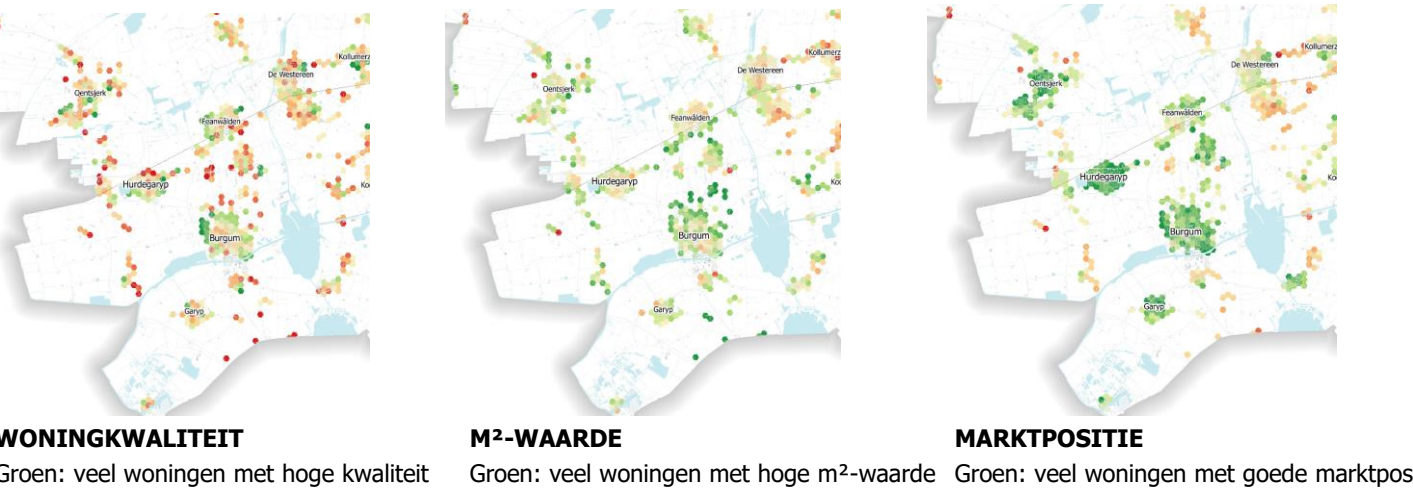
TOP-3 IN- EN UITSTROOMGEMEENTEN (BINNEN FRYSLÂN)

INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
1. Leeuwarden	1. Smallerland
2. Noardeast-Fryslân	2. Heerenveen
3. Achtkarspelen	3. Súdwest-Fryslân

* Gemeten over de periode 2016-2018. Recentere gegevens zijn nog niet beschikbaar.



WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

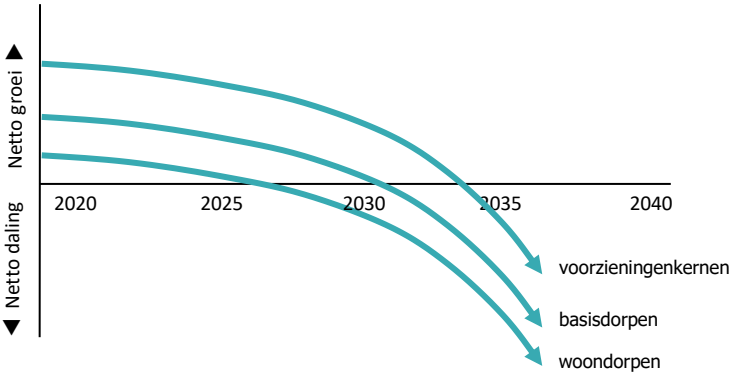
TOTALE BEHOEFTE	170 TOT 225	INTUSSEN GEBOUWD
koop	-	
sociale huur	-	
particuliere huur	-	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN
H - Rij	-	verduunning gewenst
H - Appartement	0	match
H - 'Patio'	+	mag meer
K - Rij	0	match
K - Tweekapper	+ / ++	mag meer
K - Vrij / kavel	+ / ++	mag minder
K - Appartement	0	match
K - 'Patio'	+ / ++	mag meer
TOTAAL	170 TOT 225	257

Het aantal plannen in Tytsjerksteradiel is iets groter dan de behoefte, maar rekening houdend met planuitval is het aanbod passend. Er is behoefte aan een betere verdeling over de woningtypen: meer patio / bungalow, iets meer tweekappers, en vrijstaand, maar wel minder dan nu in de planlijsten staat.

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

De verwachte groei voor de komende jaren verschilt per soort dorp. In woondorpen zal de huishoudensgroei rond 2025 omslaan in huishoudensdaling. Daar is nu ruimte voor maatwerk. In basisdorpen ligt het omslagpunt rond 2030. Daar is toevoeging ook maatwerk, maar gaat het om iets grotere aantallen. Voorzieningenkernen zijn ook op de langere termijn blijvend gewild. Daar is meer groei te verwachten, waardoor soms projectmatige bouw denkbaar is. Het plaatje hieronder geeft dat schematisch weer.



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M²-WAARDE 2020	M²-WAARDE 2019
voorzieningenkern	€ 1.490	€ 1.425
basisdorp	€ 1.390	€ 1.330
woondorp	€ 1.395	€ 1.360
Tytsjerksteradiel	€ 1.685	€ 1.610

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 '19-'20
KOOP							
rij	€ 1.350	€ 1.405	€ 1.370	€ 1.475	€ 1.570	€ 1.385	€ 50
2^1	€ 1.780	€ 1.525	€ 1.695	€ 1.790	€ 1.845	€ 1.715	€ 65
vrijstaand	€ 1.915	€ 1.950	€ 1.980	€ 2.065	€ 2.000	€ 1.965	€ 85
appartement	€ 1.995	€ 820	€ 1.750	€ 1.800	€ 1.945	€ 1.785	€ 160
patio / bungalow		€ 1.980	€ 1.795	€ 1.915		€ 1.920	€ 155

SOCIALE HUUR							
eengezins	€ 1.855	€ 1.295	€ 1.275	€ 1.310	€ 1.395	€ 1.295	€ 50
appartement			€ 1.250	€ 1.585	€ 1.745	€ 1.435	€ 45
patio / bungalow		€ 1.370	€ 1.305			€ 1.320	€ 65

PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.570	€ 1.570	€ 1.340	€ 1.560	€ 1.905	€ 1.510	-€ 60
appartement	€ 1.290	€ 1.585	€ 1.205	€ 1.590	€ 1.985	€ 1.650	€ 75
patio / bungalow					€ 1.250	€ 1.325	-€ 355

GEMIDDELD	€ 1.880	€ 1.545	€ 1.550	€ 1.825	€ 1.850	€ 1.685	€ 75
------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	------

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

- Koop vrijstaand 1990-2010
- Koop vrijstaand > 2010
- Koop appartement < 1945

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

- Koop appartement 1945-1970
- Particuliere huur appartement 1970-1990
- Particuliere huur patio / bungalow > 2010

MARKTDRUK OP DE KOOPMARKT

	KRAPTE-INDICATOR		VERKOOPTIJD		M²-PRIJS		LOOPTIJD	
	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16
T'DIEL	5,4	-46%	98	-38%	€ 1.703	9%	253	-34%
rij-tussen	3,7	-51%	52	-53%	€ 1.333	14%	166	-37%
rij-hoek	4,0	-45%	78	-34%	€ 1.440	6%	135	-37%
2^1	4,6	-49%	55	-55%	€ 1.662	6%	262	-26%
vrijstaand	7,6	-40%	90	-48%	€ 1.988	9%	224	-37%
appartement	7,5	-48%	227	-18%	€ 2.131	12%	501	-32%

	MARKTDRUKSCORE	WAT BETEKENT DIT?
T'DIEL	++	- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.
rij-tussen	++	- Dat geldt vooral voor tussenwoningen en tweekappers.
rij-hoek	+	- Bij andere woningtypen is ook krapte, maar wel iets minder.
2^1	++	- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krapp(er) geworden.
vrijstaand	+	
appartement	+	De cijfers gelden voor heel Tytsjerksteradiel.

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

SAMENGEVAT

Tytsjerksteradiel bestaat uit twee voorzieningenkernen (Burgum, Hurdegaryp), vier basisdorpen (Eastermar, Garyp, Gytsjerk, Oentsjerk) en een aantal woondorpen. De woondorpen hebben weinig dagelijkse voorzieningen en leunen op voorzieningen in de grotere dorpen in de buurt.

In de hele gemeente is nog behoefte aan zo'n 170 tot 225 woningen tot 2030. Er is nog behoefte aan nieuwe koop- en huurwoningen, maar in de sociale huursector moet dat samengaan met verduunning. Naar verwachting daalt het aantal huishoudens na 2030, behalve in de basisdorpen en voorzieningenkernen.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er zijn voldoende rij-koopwoningen, maar er is wel behoefte aan meer kwaliteit (minder vroeg-naoorlogs, meer nieuw en duurzaam).

Alleen in de voorzieningenkernen is nog behoefte aan sociale huurappartementen. Overal is nog 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 € 1.685. Het gemiddelde van de hele regio is € 1.450. 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. 24,6% is gebouwd na 1990. Dat is relatief veel (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 4,8 m³ gas per m³ woning. Dat is evenveel als gemiddeld in de regio. Patio's en bungalows in de particuliere huursector hebben het hoogste verbruik (9,6 m³/m³).

Het aantal plannen in Tytsjerksteradiel is iets groter dan de behoefte, maar rekening houdend met planuitval is het aanbod passend. Er is behoefte aan een betere verdeling over de woningtypen: meer patio / bungalow, iets meer tweekappers, en vrijstaand, maar wel minder dan nu in de planlijsten staat.

BURGUM

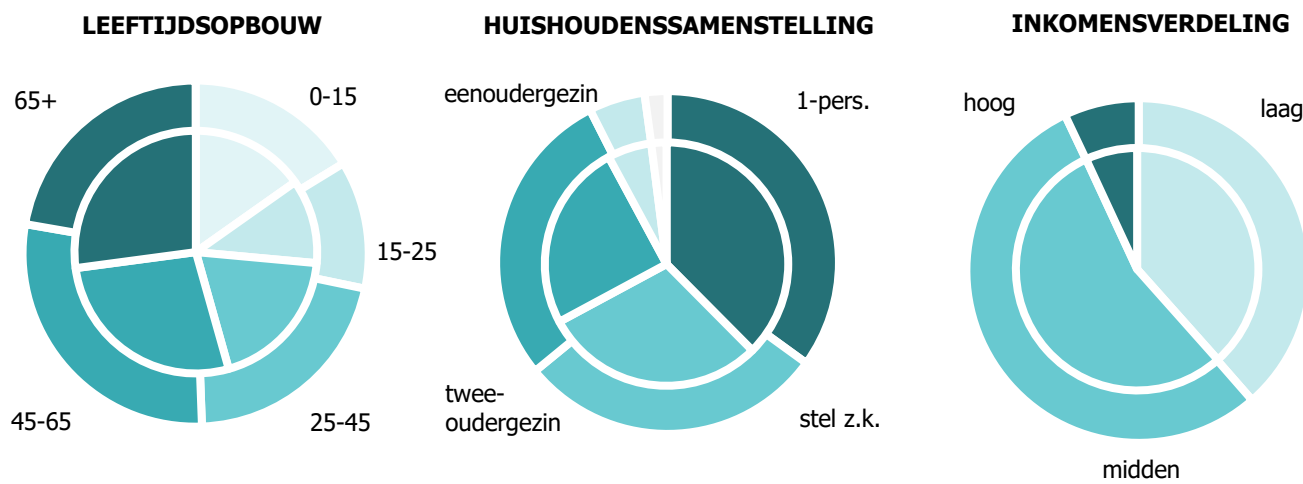
Burgum (voorzieningenkern)



DEMOGRAFIE

	2010	2015	2020	Δ '19-'20
INWONERS	10.070	10.035	9.760	30
0 tot 15 jaar	1.820	1.790	1.570	
15 tot 25 jaar	1.105	1.095	1.070	
25 tot 45 jaar	2.405	2.125	1.885	
45 tot 65 jaar	2.745	2.690	2.675	
65 jaar en ouder	2.000	2.340	2.555	
HUISHOUDENS	4.385	4.105	4.195	50
alleenstaand	1.510	1.310	1.410	
stel zonder kind	1.415	1.385	1.410	
gezin	1.460	1.415	1.380	

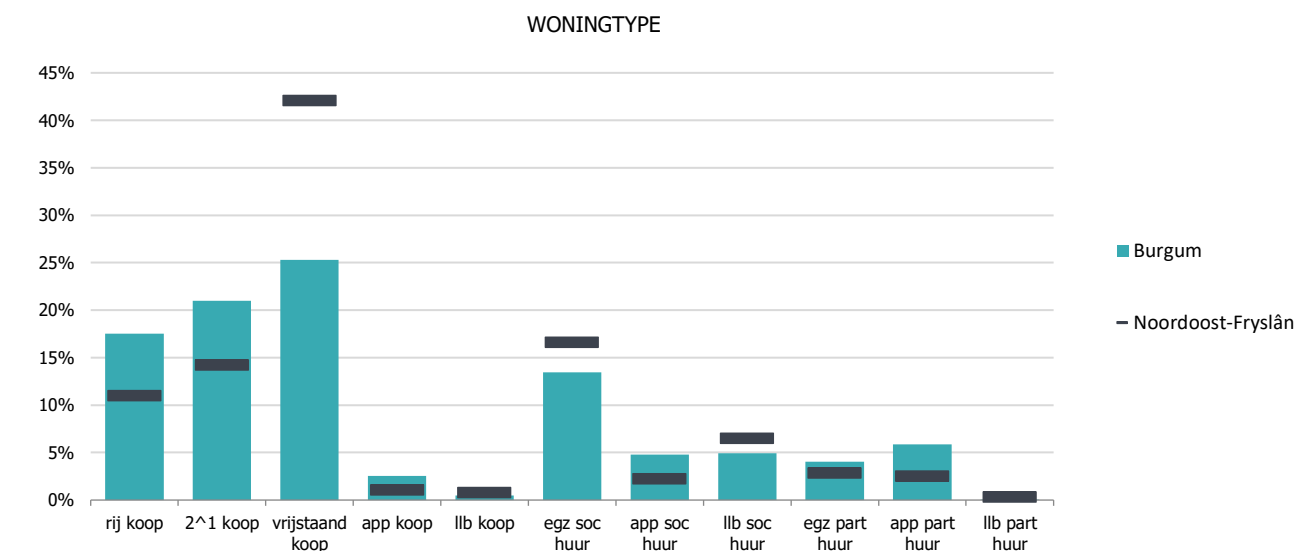
LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



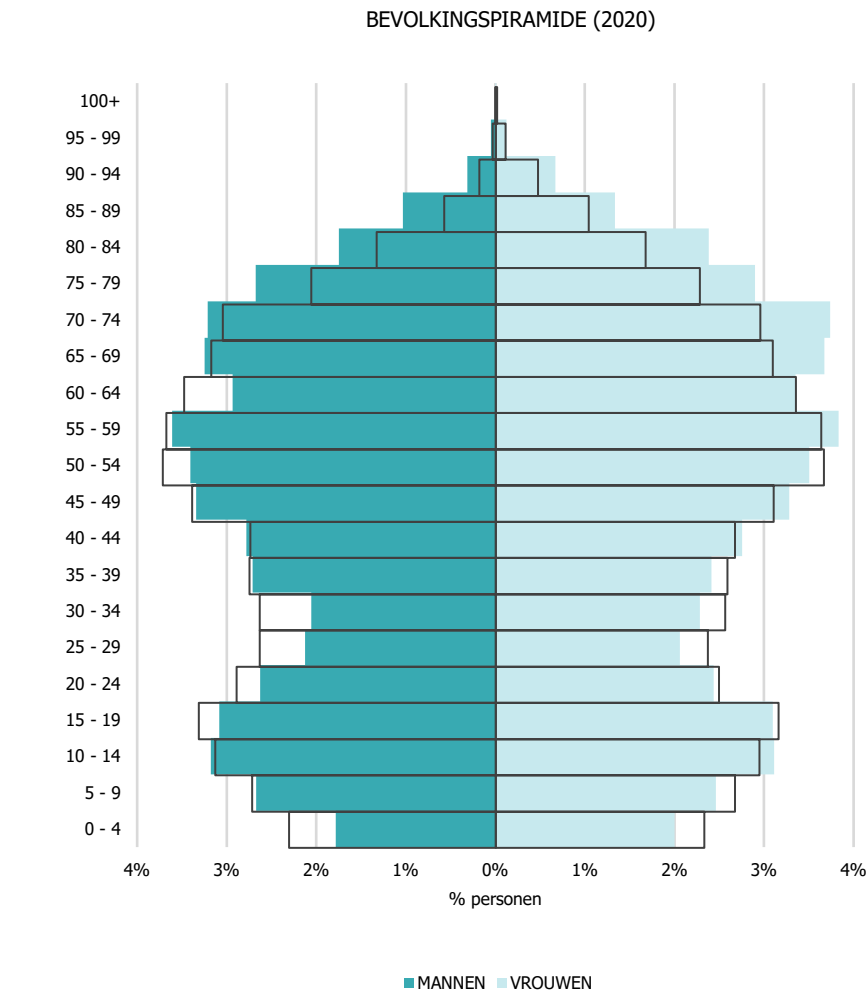
Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	2.752			
rij	722	€ 1.445	4,7	6,9%
2 [^] 1	864	€ 1.795	4,5	36,5%
vrijstaand	1.042	€ 2.115	4,4	30,2%
appartement	104	€ 1.825	2,5	86,5%
patio / bungalow	20	€ 2.020	4,9	5,0%
SOCIALE HUUR	954			
eengezins	554	€ 1.320	4,6	16,1%
appartement	197	€ 1.415	5,3	31,0%
patio / bungalow	203	€ 1.390	5,8	0,0%
PARTICULIERE HUUR	409			
eengezins	166	€ 1.450	4,5	27,1%
appartement	242	€ 1.695	4,0	93,0%
patio / bungalow	1			0,0%
TOTAAL	4.115	€ 1.695	4,6	28,9%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.450	4,8	21,7%



BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens daalde een tijdje, maar is na 2015 weer gegroeid. Het afgelopen jaar bedroeg de groei +50. Naar type veranderde er niet veel.

Het aantal inwoners is wel gedaald, ook na 2015. Alle groepen tot 65 jaar werden kleiner, maar het aantal jongeren tot 15 jaar en het aantal 25- tot 45-jarigen daalde het snelst. Het aantal 65-plussers nam wel snel toe (ca. +25% in de afgelopen tien jaar). Daarmee ligt het aandeel 65-plussers ook hoger dan elders in de regio. Het aandeel jongeren is juist benedengemiddeld.

VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

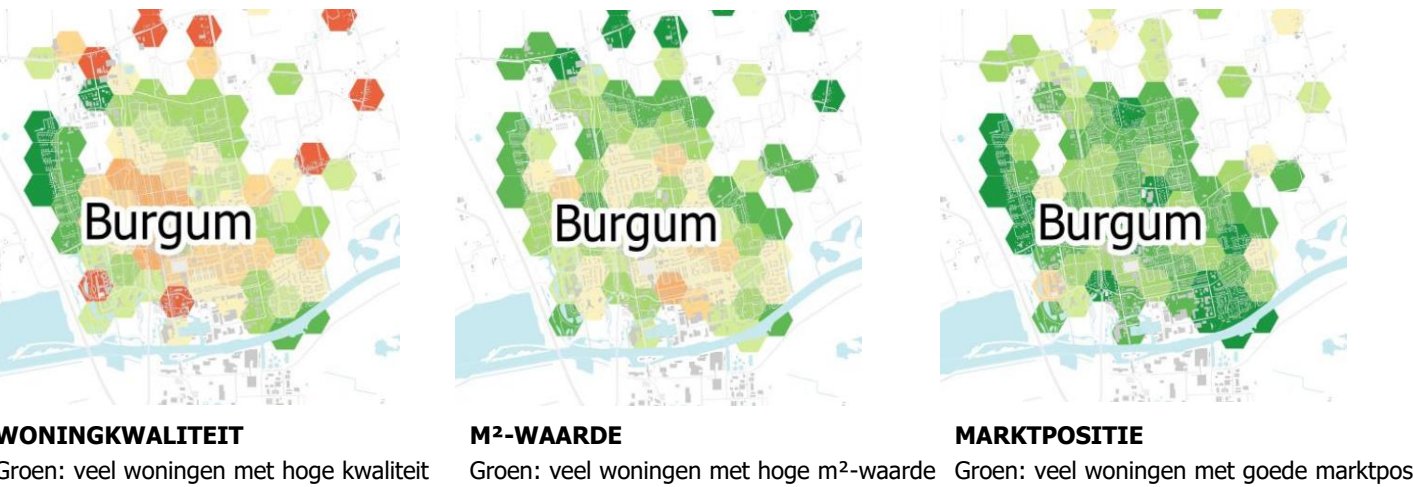
	VERHUISD NAAR BURGUM UIT:	VERHUISD UIT BURGUM NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	765	765	0
Eastermar	11	14	-3
Garyp-Earnewâld	33	11	22
Gytsjerk	5	7	-2
Hurdegaryp	57	60	-3
Jistrum	2	7	-5
Noardburgum	51	45	6
Oentsjerk e.o.	4	4	0
Ryptsjerk	4	0	4
Sumar	18	23	-5
Suwâld	12	10	2
Tytsjerk	19	5	14

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

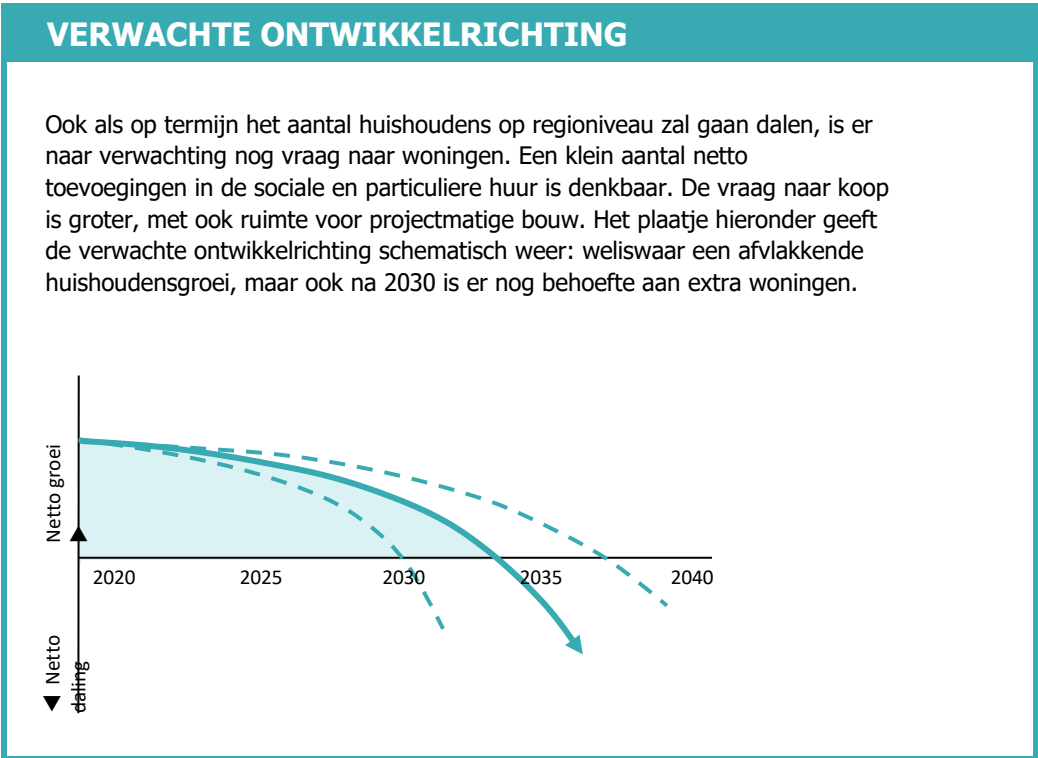
	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	Garyp-Earnewâld, Hurdegaryp, Tytsjerk	Noardburgum
23 tot 35 jaar	Hurdegaryp, Tytsjerk, Suwâld	Garyp-Earnewâld, Sumar, Eastermar
35 tot 55 jaar	Garyp-Earnewâld	Sumar, Jistrum
55 tot 75 jaar	Noardburgum, Ryptsjerk, Tytsjerk, Garyp-Earnewâld	-
75 jaar en ouder	Sumar	Hurdegaryp

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030		
TOTALE BEHOEFTE	65 TOT 90	INTUSSEN GEBOUWD
koop	30 tot 55	
sociale huur	25	
particuliere huur	10	
ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN
H - Rij	0	match
H - Appartement	+	mag meer
H - 'Patio'	+	mag meer
K - Rij	+	mag meer
K - Tweekapper	++	mag minder
K - Vrij / kavel	++	match
K - Appartement	+	mag minder
K - 'Patio'	++	mag meer
TOTAAL	65 TOT 90	146
Er zijn veel plannen, met name in het koopsegment. Ook is er een groot project dat nog niet is ingevuld, maar wel een woningbestemming heeft. Voorlopig is er geen reden dat verder in te vullen, omdat het planaanbod <u>in aantallen</u> voldoende is. Naar type is er wel een betere afstemming nodig.		



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN		
SOORT DORP	M²-WAARDE 2020	M²-WAARDE 2019
voorzieningskern	€ 1.490	€ 1.425
basisdorp	€ 1.390	€ 1.330
woondorp	€ 1.395	€ 1.360
Burgum	€ 1.695	€ 1.625
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 '19-'20
KOOP							
rij	€ 1.225	€ 1.485	€ 1.425	€ 1.450	€ 1.545	€ 1.445	€ 50
2^1	€ 1.885	€ 1.610	€ 1.740	€ 1.870	€ 2.170	€ 1.795	€ 75
vrijstaand	€ 2.120	€ 2.015	€ 2.080	€ 2.210	€ 2.000	€ 2.115	€ 70
appartement	€ 1.995		€ 1.750	€ 1.825	€ 1.945	€ 1.825	€ 175
patio / bungalow		€ 2.210	€ 1.550			€ 2.020	€ 235
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.330	€ 1.300	€ 1.345	€ 1.280	€ 1.320	€ 30
appartement			€ 1.310	€ 1.650		€ 1.415	€ 55
patio / bungalow		€ 1.420	€ 1.385			€ 1.390	€ 60
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.820	€ 1.665	€ 1.320	€ 1.535		€ 1.450	-€ 75
appartement	€ 1.365	€ 850		€ 1.600	€ 2.190	€ 1.695	€ 85
patio / bungalow							
GEMIDDELD	€ 2.065	€ 1.550	€ 1.575	€ 1.835	€ 1.925	€ 1.695	€ 70

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

1. Koop vrijstaand 1990-2010

2. Koop patio / bungalow 1945-1970

3. Particuliere huur appartement > 2010

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

1. Particuliere huur appartement 1945-1970

2. Rij koop < 1945

3. Sociale huur eengezins > 2010

MARKTDRUK OP DE KOOPMARKT

KRAPTE-INDICATOR

VERKOOPTIJD

M²-PRIJS

LOOPTIJD

'17-'18

T.O.V. '15-'16

'17-'18

T.O.V. '15-'16

'17-'18

T.O.V. '15-'16

'17-'18

T.O.V. '15-'16

T'DIEL

rij-tussen

rij-hoek

2^1

vrijstaand

appartement

5,4

-46%

98

-38%

€ 1.703

9%

253

-34%

3,7

-51%

52

-53%

€ 1.333

14%

166

-37%

4,0

-45%

78

-34%

€ 1.440

6%

135

-37%

4,6

-49%

55

-55%

€ 1.662

6%

262

-26%

7,6

-40%

90

-48%

€ 1.988

9%

224

-37%

7,5

-48%

227

-18%

€ 2.131

12%

501

-32%

MARKTDRUKSCORE

WAT BETEKENT DIT?

T'DIEL

rij-tussen

rij-hoek

2^1

vrijstaand

appartement

++

++

+

++

+

+

- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.

- Dat geldt vooral voor tussenwoningen en tweekappers.

- Bij andere woningtypen is ook krapte, maar wel iets minder.

- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krapp(er) geworden.

De cijfers gelden voor heel Tytsjerksteradiel.

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

SAMENGEVAT	
Burgum is een voorzieningenkern met veel dagelijkse voorzieningen. Het dorp heeft een verzorgende functie voor de woon- en basisdorpen eromheen.	
Er is ruimte voor 65 tot 90 extra woningen tot 2030. Daarbinnen is er vraag naar 30 tot 55 koopwoningen, zo'n 25 sociale huurwoningen en zo'n 10 particuliere huurwoningen. 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 en koopappartementen. Bij de vraag naar rijwoningen gaat het óók om behoefte aan meer kwaliteit (minder vroeg-naoorlogs, meer nieuw en duurzaam).	
Er is ook behoefte aan sociale huurappartementen en grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). De vraag naar rij-huurwoningen is stabiel, maar ook hier behoefte aan meer kwaliteit.	
De m²-waarde van woningen is hier relatief hoog: gemiddeld € 1.695. Het gemiddelde van alle voorzieningenkernen is € 1.490. 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 buurten ten zuiden van het centrum. 28,9% is gebouwd na 1990. Dat is relatief veel (gemiddeld: 21,7%).	
Het gemiddelde verbruik is 4,6 m³ gas per m³ woning. Dat is iets minder dan gemiddeld in de regio. Levensloopbestendige sociale huurwoningen hebben het hoogste verbruik (5,8 m³/m³).	
Er is een ruime overmaat aan plannen, vooral voor koopwoningen. Een deel van de plannen is nog niet ingevuld naar type. Dat is voorlopig ook niet nodig, omdat het concrete planaanbod voldoende is om op de vraag in te spelen. Er is een betere verdeling naar typen nodig.	

EASTERMAR

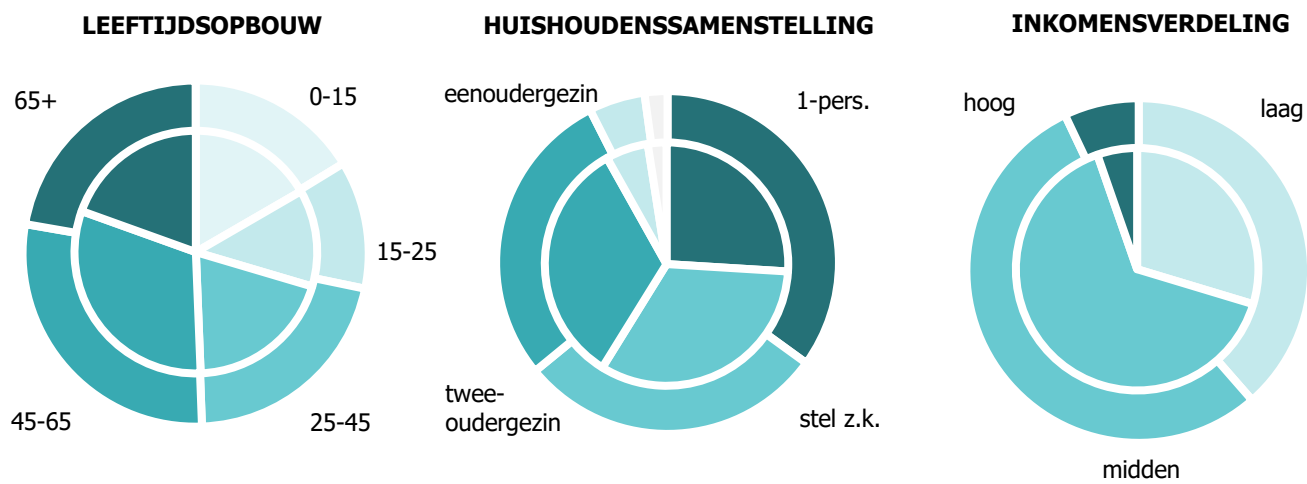
Eastermar (basisdorp)



DEMOGRAFIE

	2010	2015	2020	Δ '19-'20
INWONERS	1.580	1.600	1.615	25
0 tot 15 jaar	335	295	290	
15 tot 25 jaar	185	215	200	
25 tot 45 jaar	385	340	330	
45 tot 65 jaar	485	490	490	
65 jaar en ouder	195	255	305	
HUISHOUDENS	615	635	650	10
alleenstaand	170	165	165	
stel zonder kind	190	210	235	
gezin	260	255	255	

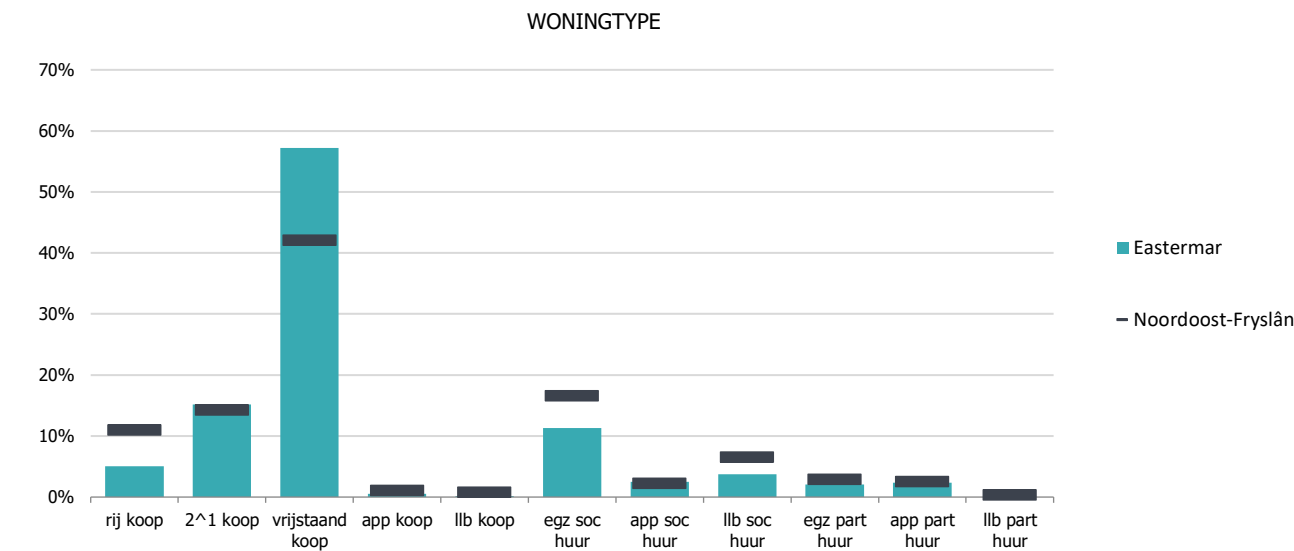
LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



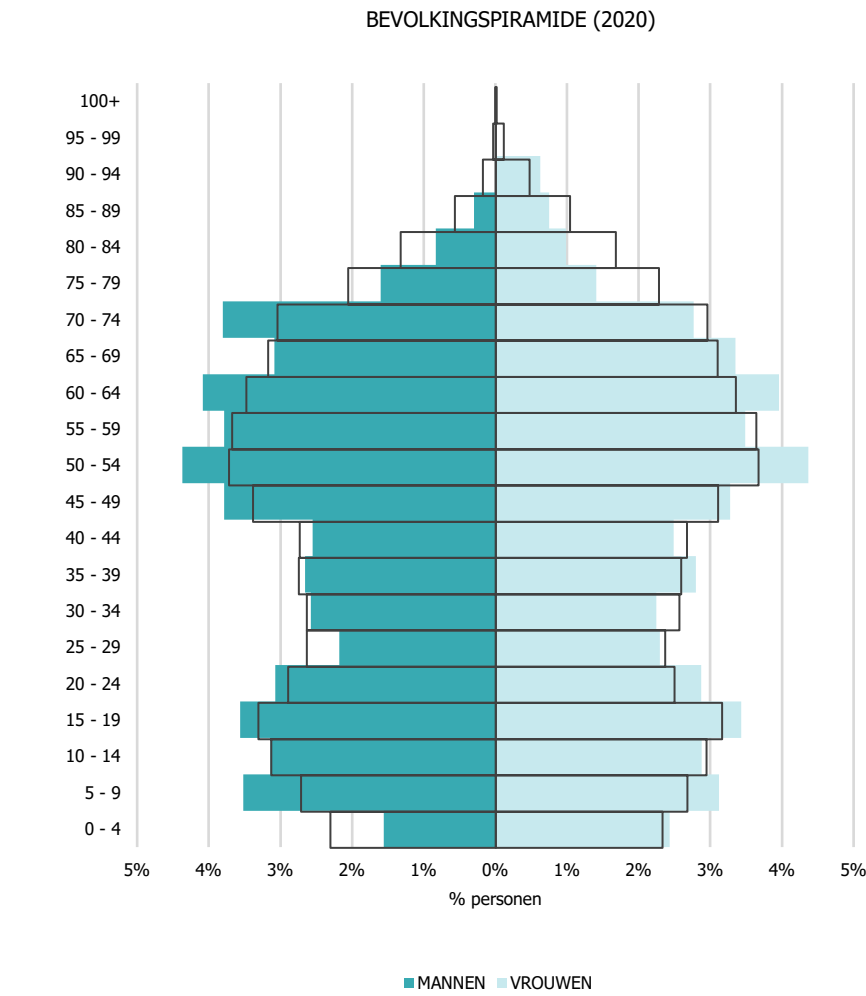
Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	463			
rij	30	€ 1.265	4,4	0,0%
2 [^] 1	90	€ 1.675	4,4	50,0%
vrijstaand	339	€ 1.920	4,7	23,3%
appartement	3	€ 1.580	3,9	100,0%
patio / bungalow	1			100,0%
SOCIALE HUUR	104			
eengezins	67	€ 1.300	5,0	6,0%
appartement	15	€ 1.390	4,2	73,3%
patio / bungalow	22	€ 1.305	6,9	0,0%
PARTICULIERE HUUR	26			
eengezins	12	€ 1.610	5,8	0,0%
appartement	14	€ 1.435	8,0	100,0%
patio / bungalow	0			
TOTAAL	593	€ 1.725	4,9	26,5%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.450	4,8	21,7%



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 gegroeid. Vooral het aantal stellen nam toe. Het aantal alleenstaanden en gezinnen bleef nagenoeg gelijk.

Het aantal inwoners nam ook iets toe. Daarbinnen daalde het aantal jongeren tot 15 jaar en 25- tot 45-jarigen iets, maar nam het aantal 15- tot 25-jarigen (de potentiële gezinnen) en 45-plussers juist toe. In Eastermar wonen relatief iets minder ouderen en iets meer veertigers en vijftigers dan gemiddeld in de regio. Ook het aandeel jongeren ligt iets hoger dan gemiddeld.

VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

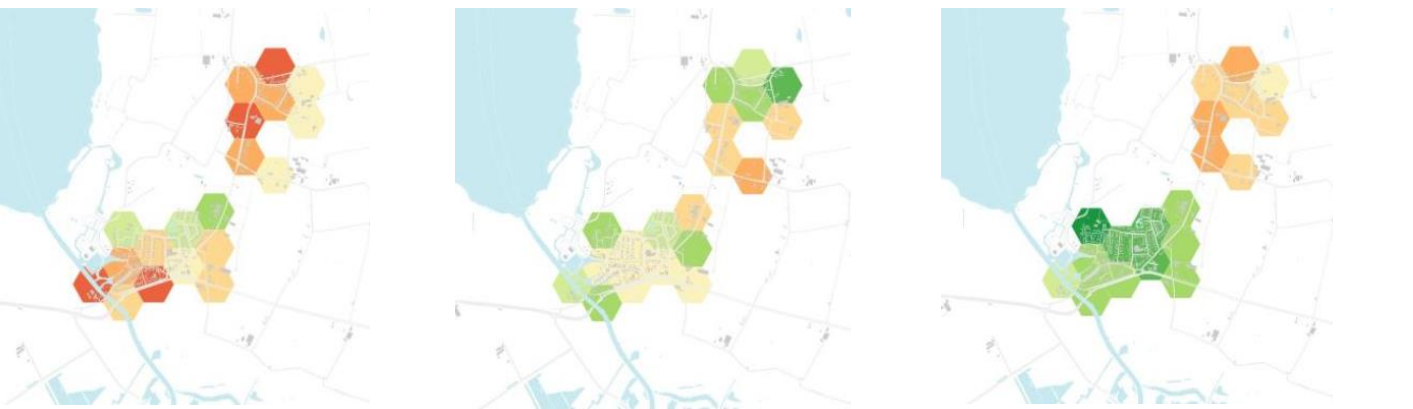
	VERHUISD NAAR EASTERMAR UIT:	VERHUISD UIT EASTERMAR NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	14	11	3
Eastermar	68	68	0
Garyp-Earnewâld	3	0	3
Gytsjerk	0	0	0
Hurdegaryp	2	2	0
Jistrum	6	0	6
Noardburgum	1	4	-3
Oentsjerk e.o.	2	2	0
Ryptsjerk	0	0	0
Sumar	8	0	8
Suwâld	0	0	0
Tytsjerk	0	0	0

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	Jistrum, Sumar	-
23 tot 35 jaar	Burgum	-
35 tot 55 jaar	Sumar	-
55 tot 75 jaar	-	-
75 jaar en ouder	-	-

* 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

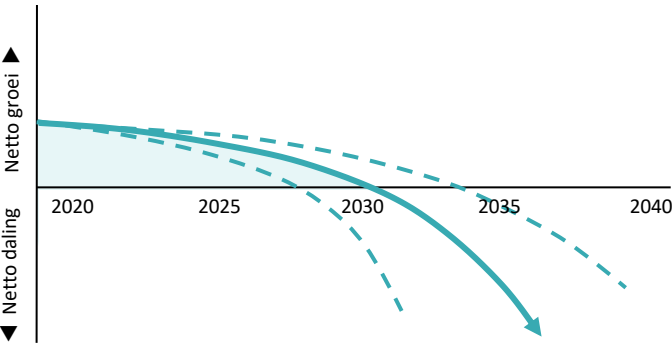
TOTALE BEHOEFTE	TOT 10	INTUSSEN GEBOUWD
koop	Tot 15	
sociale huur	Verdunning	
particuliere huur	-	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN
H - Rij	-	verdunning gewenst
H - Appartement	0	match
H - 'Patio'	+	mag meer
K - Rij	0	match
K - Tweekapper	+	mag meer
K - Vrij / kavel	+	match
K - Appartement	0	match
K - 'Patio'	+	mag meer
TOTAAL	TOT 10	2

Er zijn twee vrijstaande woningen gepland. Er is meer planruimte nodig, om in te kunnen spelen op de lokale behoefte. De vraag naar eengezins-sociale huurwoningen neemt af, waardoor verdunning nodig is (minder rijwoningen, meer patio's / bungalows).

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

Door een goed voorzieningenpakket en/of goede bereikbaarheid is deze plek blijvend gewild. Ook na 2025 is er nog groei te verwachten, maar wel in kleine aantallen. Denk goed na over hoe je het dorp 'af' maakt (inbreidingslocaties vullen, linten afrechten, etc.). In de sociale huur is op termijn lichte verdunning nodig. Het plaatje hieronder geeft de verwachte ontwikkelrichting schematisch weer: eerst nog behoefte, pas na 2030 huishoudensdaling.



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M²-WAARDE 2020	M²-WAARDE 2019
voorzieningskern	€ 1.490	€ 1.425
basisdorp	€ 1.390	€ 1.330
woondorp	€ 1.395	€ 1.360
Eastermar	€ 1.725	€ 1.655

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 '19-'20
KOOP							
rij			€ 1.295			€ 1.265	€ 100
2^1	€ 1.865	€ 1.470	€ 1.670	€ 1.765	€ 1.515	€ 1.675	€ 70
vrijstaand	€ 1.815	€ 1.985	€ 1.915	€ 2.070	€ 2.020	€ 1.920	€ 90
appartement				€ 1.580		€ 1.580	-€ 55
patio / bungalow							
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.340	€ 1.230		€ 1.565	€ 1.300	€ 45
appartement			€ 895	€ 1.570		€ 1.390	-€ 75
patio / bungalow		€ 1.380	€ 1.215			€ 1.305	€ 55
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.645	€ 1.640				€ 1.610	-€ 145
appartement				€ 1.435		€ 1.435	
patio / bungalow							
GEMIDDELD	€ 1.800	€ 1.705	€ 1.545	€ 1.865	€ 1.790	€ 1.725	€ 70

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

- Koop vrijstaand 1990-2010
- Koop vrijstaand > 2010
- Koop vrijstaand 1945-1970

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

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

MARKTDRUK OP DE KOOPMARKT

	KRAPTE-INDICATOR		VERKOOPTIJD		M²-PRIJS		LOOPTIJD	
	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16
T'DIEL	5,4	-46%	98	-38%	€ 1.703	9%	253	-34%
rij-tussen	3,7	-51%	52	-53%	€ 1.333	14%	166	-37%
rij-hoek	4,0	-45%	78	-34%	€ 1.440	6%	135	-37%
2^1	4,6	-49%	55	-55%	€ 1.662	6%	262	-26%
vrijstaand	7,6	-40%	90	-48%	€ 1.988	9%	224	-37%
appartement	7,5	-48%	227	-18%	€ 2.131	12%	501	-32%

	MARKTDRUKSCORE	WAT BETEKENT DIT?
T'DIEL	++	- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.
rij-tussen	++	- Dat geldt vooral voor tussenwoningen en tweekappers.
rij-hoek	+	- Bij andere woningtypen is ook krapte, maar wel iets minder.
2^1	++	- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krapp(er) geworden.
vrijstaand	+	
appartement	+	De cijfers gelden voor heel Tytsjerksteradiel.

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

SAMENGEVAT

Eastermar 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 Burgum.

Het toevoegen van woningen is maatwerk. Er is nog behoefte aan maximaal 15 koopwoningen, maar daartegenover staat verdunning in de sociale huursector. Naar verwachting daalt het aantal huishoudens na 2030.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er zijn voldoende rij-koopwoningen, maar er is wel behoefte aan meer kwaliteit (minder vroeg-naoorlogs, meer nieuw en duurzaam).

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 € 1.725. Het gemiddelde van alle basisdorpen is € 1.390. 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. 26,5% is gebouwd na 1990. Dat is relatief veel (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 4,9 m³ gas per m³ woning. Dat is iets meer dan gemiddeld in de regio. Particuliere huurappartementen hebben het hoogste verbruik (8,0 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. Dat betekent: minder vrijstaande koopwoningen, meer patio's / bungalows of enkele tweekappers.

GARYP-EARNEWÂLD

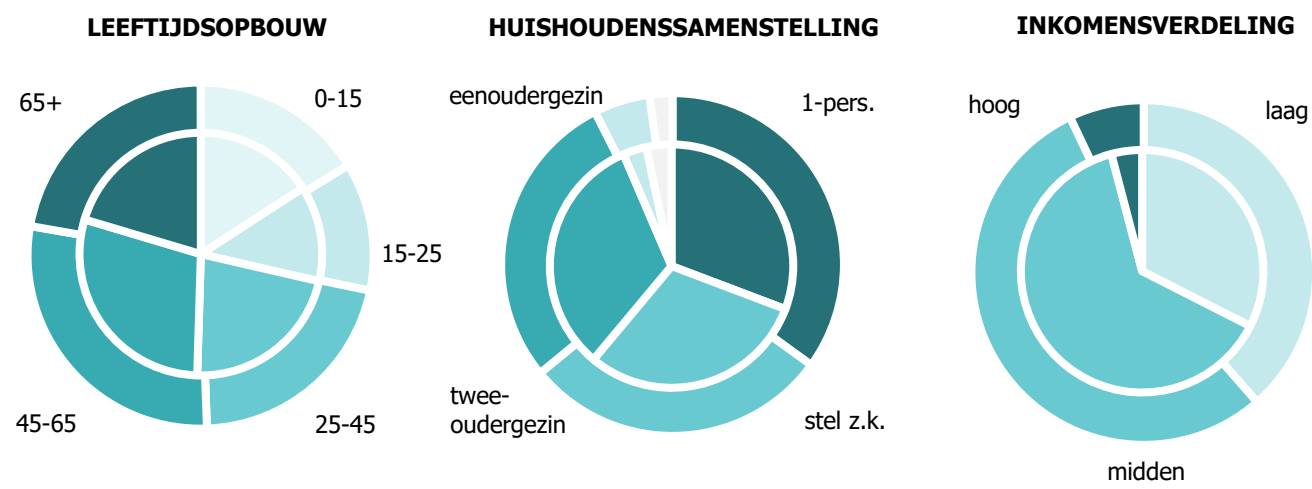
Garyp (basisdorp) en Earnewâld (woondorp)



DEMOGRAFIE

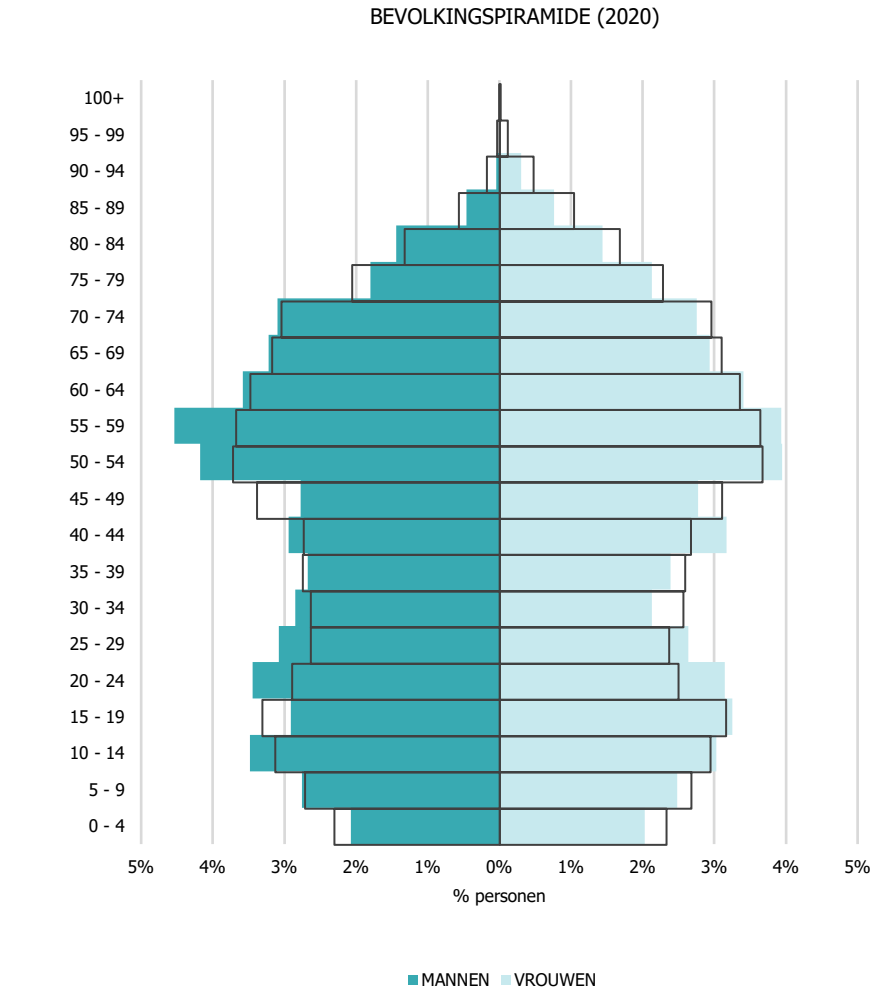
	2010	2015	2020	Δ '19-'20
INWONERS	2.340	2.290	2.300	0
0 tot 15 jaar	495	450	380	
15 tot 25 jaar	285	275	290	
25 tot 45 jaar	600	485	505	
45 tot 65 jaar	640	695	680	
65 jaar en ouder	320	380	440	
HUISHOUDENS	895	895	940	0
alleenstaand	225	250	265	
stel zonder kind	275	280	310	
gezin	395	370	360	

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



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

BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens is na 2015 met zo'n 50 toegenomen. Vooral het aantal stellen en alleenstaanden nam toe. Het aantal gezinnen daalde heel licht.

Met de groei van het aantal huishoudens nam ook het aantal inwoners iets toe. Daarbinnen nam het aantal 15- tot 25-jarigen en 45-plussers toe en daalde het aantal 0- tot 15- en 25- tot 45-jarigen. De leeftijdsopbouw in Garyp-Earnewâld is vergelijkbaar met die van de hele regio, behalve dat er relatief iets meer vijftigers wonen.

VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR GARYP-EARNEWÂLD UIT:	VERHUISD UIT GARYP- EARNEWÂLD NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	11	33	-22
Eastermar	0	3	-3
Garyp-Earnewâld	140	140	0
Gytsjerk	0	2	-2
Hurdegaryp	2	4	-2
Jistrum	0	0	0
Noardburgum	2	1	1
Oentsjerk e.o.	0	1	-1
Ryptsjerk	0	0	0
Sumar	8	4	4
Suwâld	0	0	0
Tytsjerk	4	0	4

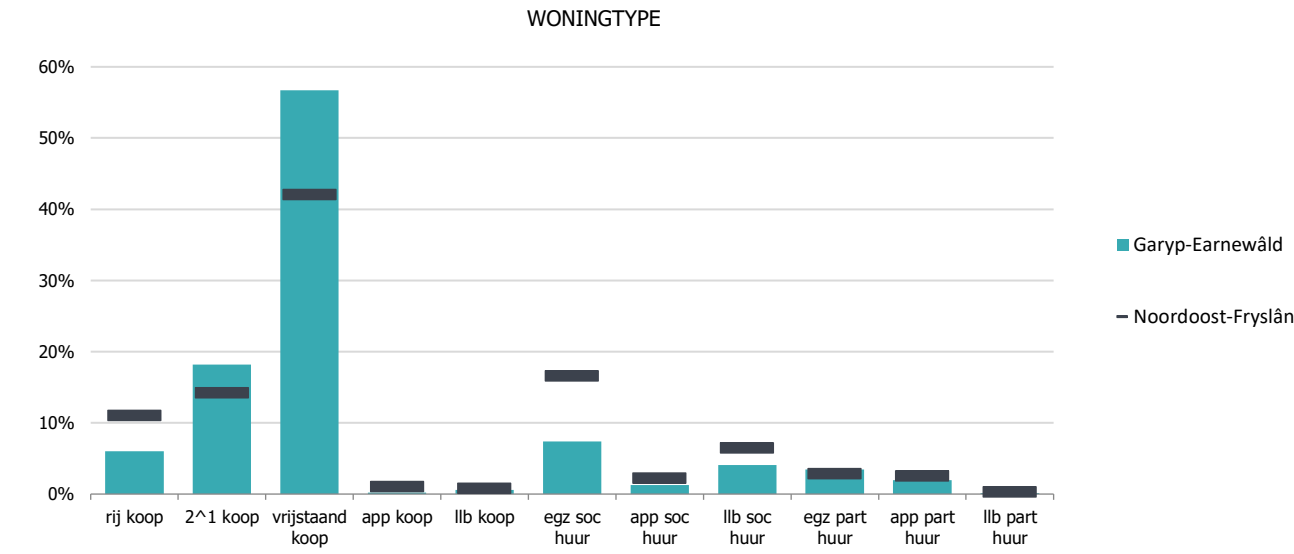
TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	-	Burgum
23 tot 35 jaar	Burgum	-
35 tot 55 jaar	-	Burgum
55 tot 75 jaar	-	Burgum
75 jaar en ouder	-	-

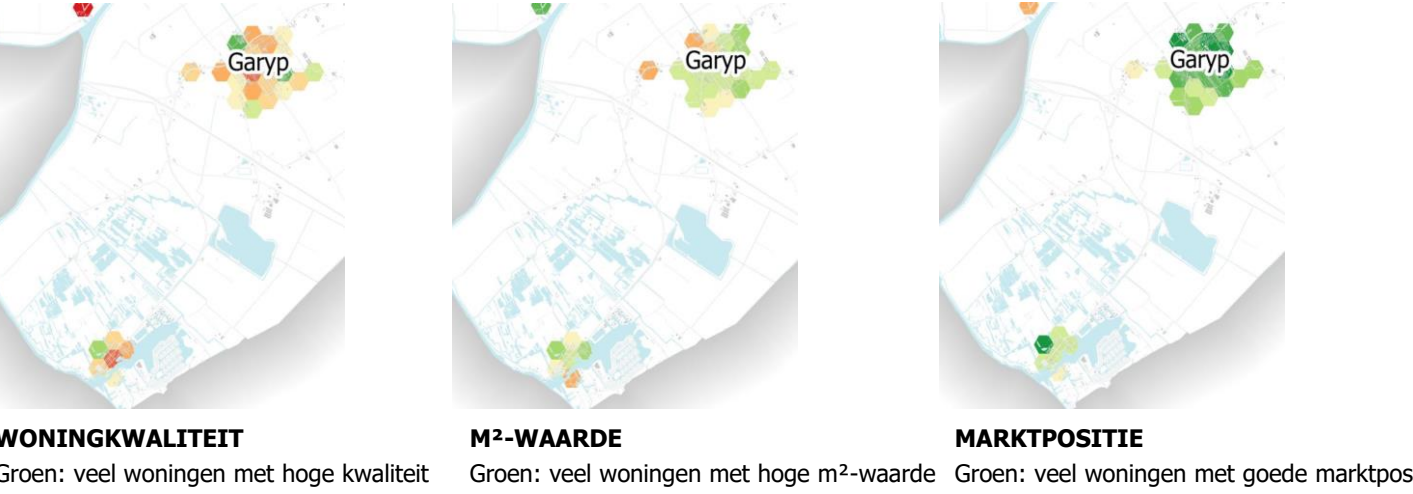
* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	706			
rij	52	€ 1.395	5,3	11,5%
2^1	157	€ 1.685	4,6	52,9%
vrijstaand	490	€ 1.875	4,9	20,0%
appartement	2			100,0%
patio / bungalow	5	€ 1.620	3,5	60,0%
SOCIALE HUUR	110			
eengezins	64	€ 1.300	5,7	7,8%
appartement	11	€ 1.050	3,0	100,0%
patio / bungalow	35	€ 1.250	6,7	0,0%
PARTICULIERE HUUR	48			
eengezins	30	€ 1.615	7,1	0,0%
appartement	17	€ 1.310	4,4	64,7%
patio / bungalow	1			0,0%
TOTAAL	864	€ 1.705	5,1	25,3%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.450	4,8	21,7%



WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

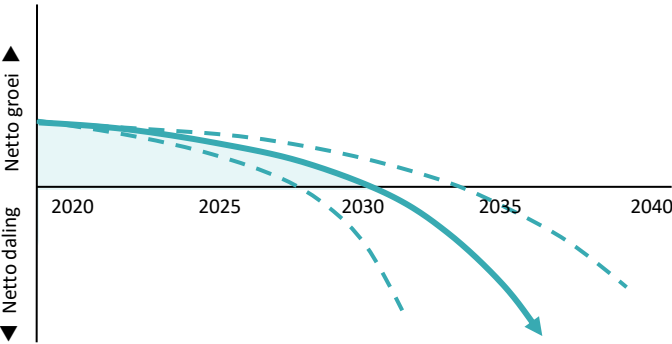
TOTALE BEHOEFTE	TOT 10	INTUSSEN GEBOUWD
koop	Tot 10	
sociale huur	0	
particuliere huur	-	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN
H - Rij	-	verduunning gewenst
H - Appartement	0	match
H - 'Patio'	+	mag meer
K - Rij	0	match
K - Tweekapper	+	mag meer
K - Vrij / kavel	+	mag minder
K - Appartement	0	match
K - 'Patio'	+	mag meer
TOTAAL	TOT 10	16

Er zijn plannen voor vrijstaande woningen en bedrijfswoningen. Het advies is om kritisch te kijken of al deze plannen uitgevoerd moeten worden. Er is namelijk ook vraag naar andere woningtypen. De vraag naar eengezins-sociale huurwoningen neemt af, waardoor verduunning nodig is (minder rijwoningen, ...)

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

Door een goed voorzieningenpakket en/of goede bereikbaarheid is deze plek blijvend gewild. Ook na 2025 is er nog groei te verwachten, maar wel in kleine aantallen. Denk goed na over hoe je het dorp 'af' maakt (inbreidingslocaties vullen, linten afrechten, etc.). In de sociale huur is op termijn lichte verduunning nodig. Het plaatje hieronder geeft de verwachte ontwikkelrichting schematisch weer: eerst nog behoefte, pas na 2030 huishoudensdaling.



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M²-WAARDE 2020	M²-WAARDE 2019
voorzieningenkern	€ 1.490	€ 1.425
basisdorp	€ 1.390	€ 1.330
woondorp	€ 1.395	€ 1.360
Garyp-Earnewâld	€ 1.705	€ 1.650

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 '19-'20
KOOP							
rij	€ 1.500	€ 1.305	€ 1.390	€ 1.335	€ 1.595	€ 1.395	€ 65
2^1	€ 1.720	€ 1.435	€ 1.735	€ 1.700	€ 1.785	€ 1.685	€ 90
vrijstaand	€ 1.795	€ 1.990	€ 1.915	€ 2.005	€ 1.715	€ 1.875	€ 40
appartement							
patio / bungalow				€ 1.730		€ 1.620	€ 250
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.350	€ 1.250	€ 1.155		€ 1.300	€ 70
appartement				€ 1.050		€ 1.050	€ 120
patio / bungalow		€ 1.260	€ 1.240			€ 1.250	€ 65
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.615	€ 1.510	€ 2.060			€ 1.615	-€ 40
appartement	€ 1.180				€ 1.480	€ 1.310	€ 250
patio / bungalow							
GEMIDDELD	€ 1.760	€ 1.555	€ 1.690	€ 1.770	€ 1.625	€ 1.705	€ 55

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

- Particuliere huur eengezins 1970-1990
- Koop vrijstaand 1990-2010
- Koop vrijstaand 1945-1970

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

- Sociale huur appartement 1990-2010
- Sociale huur eengezins 1990-2010
- Particuliere huur appartement < 1945

MARKTDRUK OP DE KOOPMARKT

	KRAPTE-INDICATOR		VERKOOPTIJD		M²-PRIJS		LOOPTIJD	
	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16
T'DIEL	5,4	-46%	98	-38%	€ 1.703	9%	253	-34%
rij-tussen	3,7	-51%	52	-53%	€ 1.333	14%	166	-37%
rij-hoek	4,0	-45%	78	-34%	€ 1.440	6%	135	-37%
2^1	4,6	-49%	55	-55%	€ 1.662	6%	262	-26%
vrijstaand	7,6	-40%	90	-48%	€ 1.988	9%	224	-37%
appartement	7,5	-48%	227	-18%	€ 2.131	12%	501	-32%

	MARKTDRUKSCORE	WAT BETEKENT DIT?
T'DIEL	++	- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.
rij-tussen	++	- Dat geldt vooral voor tussenwoningen en tweekappers.
rij-hoek	+	- Bij andere woningtypen is ook krapte, maar wel iets minder.
2^1	++	- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krapp(er) geworden.
vrijstaand	+	
appartement	+	De cijfers gelden voor heel Tytsjerksteradiel.

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

SAMENGEVAT

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

Het toevoegen van woningen is maatwerk. Er is nog behoefte aan maximaal 10 koopwoningen, maar daartegenover staat verduunning in de sociale huursector. Naar verwachting daalt het aantal huishoudens na 2030.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er zijn voldoende rij-koopwoningen, maar er is wel behoefte aan meer kwaliteit (minder vroeg-naoorlogs, meer nieuw en duurzaam).

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 € 1.705. Het gemiddelde van alle basisdorpen is € 1.390. 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. 25,3% is gebouwd na 1990. Dat is relatief veel (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 5,1 m³ gas per m³ woning. Dat is meer dan gemiddeld in de regio. Eengezinswoningen in de particuliere huursector hebben het hoogste verbruik (7,1 m³/m³).

Er is enige overmaat aan plannen, vooral voor koop- en bedrijfswoningen. Er is juist ook vraag naar andere woningtypen, zoals patio's / bungalows of enkele tweekappers. Het is belangrijk om de plannen daarop aan te passen en het aanbod gevarieerder te maken.

GYTSJERK

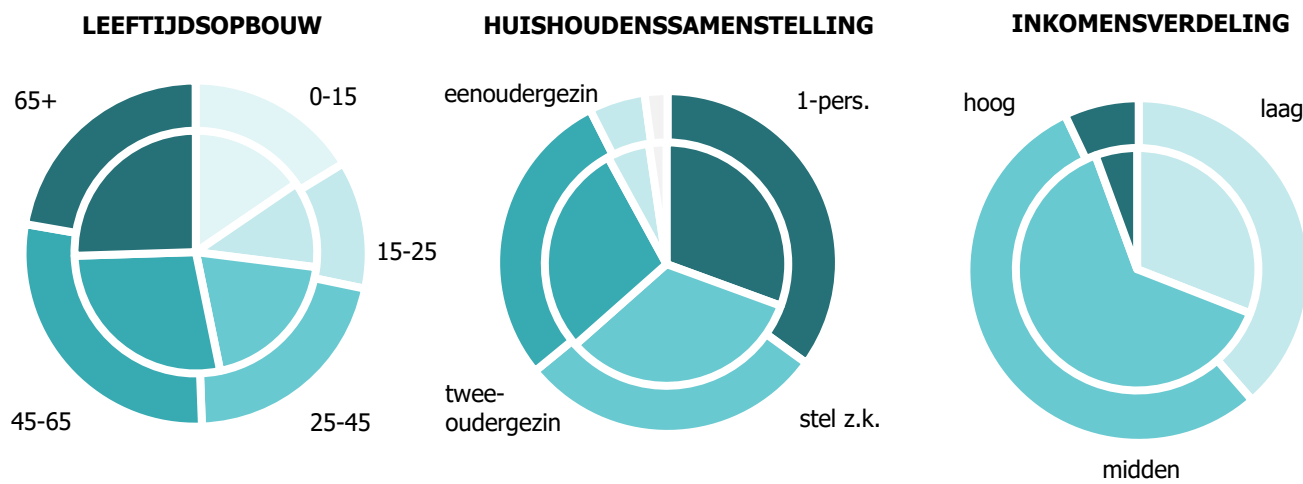
Gytsjerk (basisdorp)



DEMOGRAFIE

	2010	2015	2020	Δ '19-'20
INWONERS	2.335	2.285	2.300	5
0 tot 15 jaar	450	390	365	
15 tot 25 jaar	210	235	270	
25 tot 45 jaar	540	470	455	
45 tot 65 jaar	695	660	650	
65 jaar en ouder	445	520	565	
HUISHOUDENS	955	970	990	10
alleenstaand	225	255	280	
stel zonder kind	355	360	355	
gezin	375	350	350	

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING

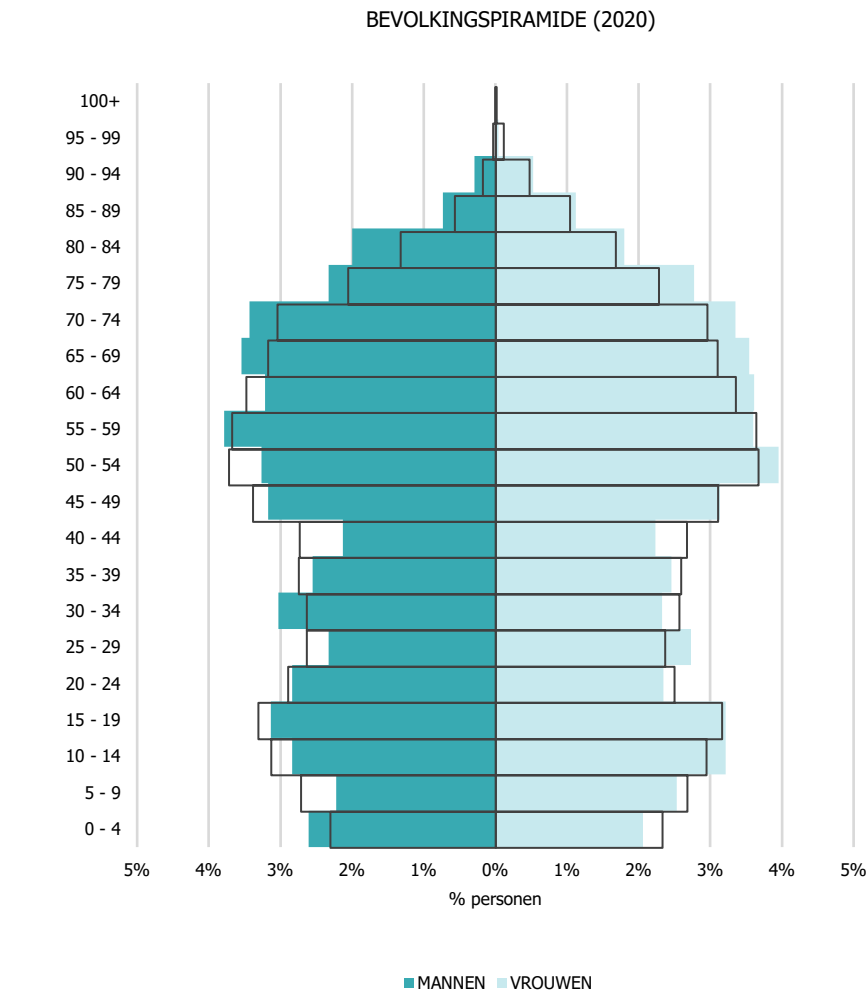


Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	749			
rij	206	€ 1.295	4,7	0,0%
2^1	137	€ 1.635	4,2	38,0%
vrijstaand	388	€ 1.870	4,6	22,2%
appartement	0			
patio / bungalow	18	€ 1.855	5,3	0,0%
SOCIALE HUUR	192			
eengezins	120	€ 1.260	4,4	10,8%
appartement	37	€ 1.420	4,8	0,0%
patio / bungalow	35	€ 1.240	6,2	0,0%
PARTICULIERE HUUR	19			
eengezins	13	€ 1.495	4,4	0,0%
appartement	5	€ 1.580	2,1	80,0%
patio / bungalow	1			0,0%
TOTAAL	960	€ 1.590	4,6	16,1%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.450	4,8	21,7%

BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

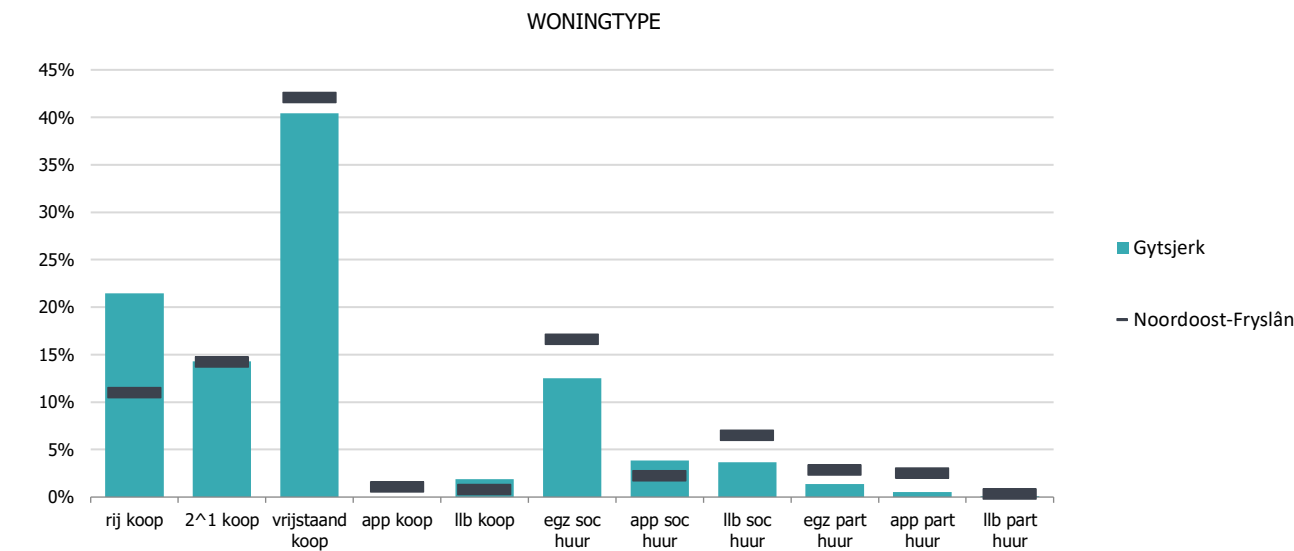
VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR GYTSJERK UIT:	VERHUISD UIT GYTSJERK NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	7	5	2
Eastermar	0	0	0
Garyp-Earnewâld	2	0	2
Gytsjerk	55	55	0
Hurdegaryp	9	13	-4
Jistrum	3	1	2
Noardburgum	2	0	2
Oentsjerk e.o.	44	55	-11
Ryptsjerk	10	5	5
Sumar	2	0	2
Suwâld	0	0	0
Tytsjerk	12	9	3

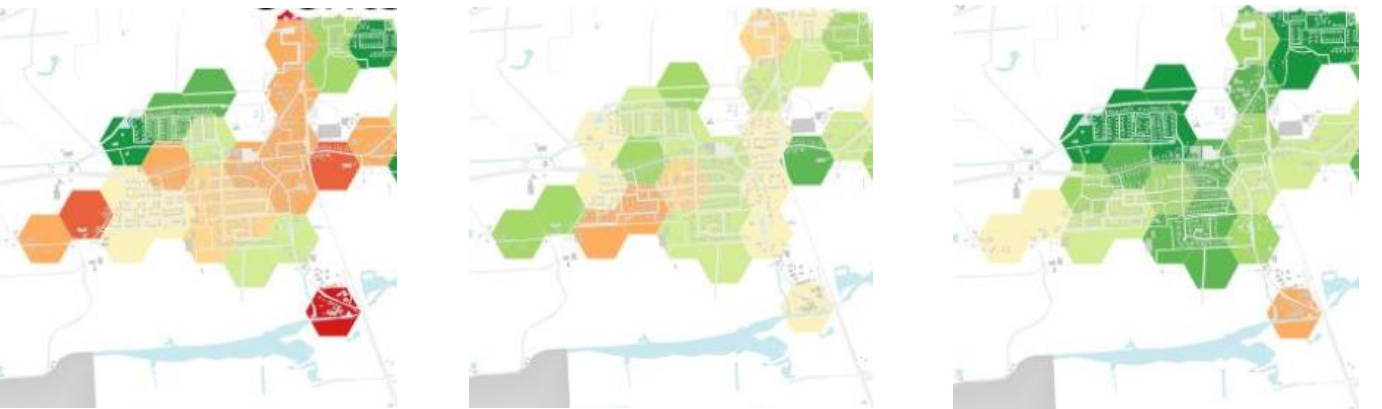
TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	Oentsjerk e.o.	-
23 tot 35 jaar	-	Oentsjerk e.o.
35 tot 55 jaar	-	-
55 tot 75 jaar	Tytsjerk	-
75 jaar en ouder	-	Oentsjerk e.o.

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans



WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



Groen: veel woningen met hoge kwaliteit
Groen: veel woningen met hoge m²-waarde
Groen: veel woningen met goede marktpositie

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens is de laatste jaren toegenomen. Vooral het aantal alleenstaanden nam toe. Het aantal gezinnen daalde iets en het aantal stellen bleef stabiel. Het inwonertal van Gytsjerk schommelt steeds rond de 2.300. Het aantal jongeren tot 15 jaar en het aantal 25- tot 45-jarigen nam de laatste tijd iets af, terwijl het aantal 15- tot 25-jarigen en 45-plussers toenam. Vergeleken met de rest van de regio wonen er relatief veel 55-plussers in Gytsjerk. Het aandeel veertigers is iets lager dan gemiddeld.

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

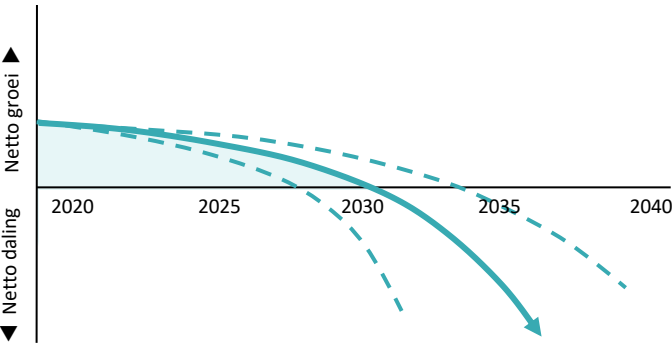
TOTALE BEHOEFTE	TOT 10	INTUSSEN GEBOUWD
koop	Tot 15	
sociale huur	Verdunning	
particuliere huur	-	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN
H - Rij	-	verdunning gewenst
H - Appartement	0	match
H - 'Patio'	+	mag meer
K - Rij	0	match
K - Tweekapper	+	mag meer
K - Vrij / kavel	+	mag minder
K - Appartement	0	mag minder
K - 'Patio'	+	mag meer
TOTAAL	TOT 10	16

Er zijn plannen voor appartementen en vrijstaande woningen. Het aantal plannen in de koopsector past bij de verwachte vraag, maar naar type is er meer variatie nodig. De vraag naar eengezins-sociale huurwoningen neemt af, waardoor verdunning nodig is (minder rijwoningen, meer patio's / bungalows).

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

Door een goed voorzieningenpakket en/of goede bereikbaarheid is deze plek blijvend gewild. Ook na 2025 is er nog groei te verwachten, maar wel in kleine aantallen. Denk goed na over hoe je het dorp 'af' maakt (inbreidingslocaties vullen, linten afrechten, etc.). In de sociale huur is op termijn lichte verdunning nodig. Het plaatje hieronder geeft de verwachte ontwikkelrichting schematisch weer: eerst nog behoefte, pas na 2030 huishoudensdaling.



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M²-WAARDE 2020	M²-WAARDE 2019
voorzieningenkern	€ 1.490	€ 1.425
basisdorp	€ 1.390	€ 1.330
woondorp	€ 1.395	€ 1.360
Gytsjerk	€ 1.590	€ 1.510

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 '19-'20
KOOP							
rij	€ 1.705	€ 1.260	€ 1.275			€ 1.295	€ 60
2^1	€ 1.925	€ 1.545	€ 1.575	€ 1.695		€ 1.635	€ 50
vrijstaand	€ 1.925	€ 1.855	€ 1.815	€ 1.860	€ 1.725	€ 1.870	€ 115
appartement							
patio / bungalow		€ 1.805	€ 1.910			€ 1.855	€ 80
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.265	€ 1.175	€ 1.335		€ 1.260	€ 60
appartement			€ 1.420			€ 1.420	€ 20
patio / bungalow			€ 1.240			€ 1.240	€ 70
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.685	€ 1.760	€ 955			€ 1.495	-€ 60
appartement					€ 1.780	€ 1.580	€ 135
patio / bungalow							
GEMIDDELD	€ 1.910	€ 1.495	€ 1.445	€ 1.750	€ 1.740	€ 1.590	€ 80

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

- Koop vrijstaand < 1945
- Koop 2^1 < 1945
- Koop patio / bungalow 1970-1990

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

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

MARKTDRUK OP DE KOOPMARKT

	KRAPTE-INDICATOR		VERKOOPTIJD		M²-PRIJS		LOOPTIJD	
	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16
T'DIEL	5,4	-46%	98	-38%	€ 1.703	9%	253	-34%
rij-tussen	3,7	-51%	52	-53%	€ 1.333	14%	166	-37%
rij-hoek	4,0	-45%	78	-34%	€ 1.440	6%	135	-37%
2^1	4,6	-49%	55	-55%	€ 1.662	6%	262	-26%
vrijstaand	7,6	-40%	90	-48%	€ 1.988	9%	224	-37%
appartement	7,5	-48%	227	-18%	€ 2.131	12%	501	-32%

MARKTDRUKSCORE

T'DIEL	++
rij-tussen	++
rij-hoek	+
2^1	++
vrijstaand	+
appartement	+

WAT BETEKENT DIT?

- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.
- Dat geldt vooral voor tussenwoningen en tweekappers.
- Bij andere woningtypen is ook krapte, maar wel iets minder.
- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krapp(er) geworden.

De cijfers gelden voor heel Tytsjerksteradiel.

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

SAMENGEVAT

Gytsjerk 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 Hurdegaryp of Oentsjerk.

Het toevoegen van woningen is maatwerk. Er is nog behoefte aan maximaal 15 koopwoningen, maar daartegenover staat verdunning in de sociale huursector. Naar verwachting daalt het aantal huishoudens na 2030.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er zijn voldoende rij-koopwoningen, maar er is wel behoefte aan meer kwaliteit (minder vroeg-naoorlogs, meer nieuw en duurzaam).

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 € 1.590. Het gemiddelde van alle basisdorpen is € 1.390. 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. 16,1% is gebouwd na 1990. Dat is relatief weinig (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 4,6 m³ gas per m³ woning. Dat is iets minder dan gemiddeld in de regio. Levensloopbestendige sociale huurwoningen hebben het hoogste verbruik (6,2 m³/m³).

Er is enige overmaat aan plannen. De plannen die er liggen, zijn gericht op vrijstaande koopwoningen en koopappartementen. Er is juist ook vraag naar andere woningtypen, zoals patio's / bungalows of enkele tweekappers. Het is belangrijk om de plannen daarop aan te passen en het aanbod gevarieerder te maken.

HURDEGARYP

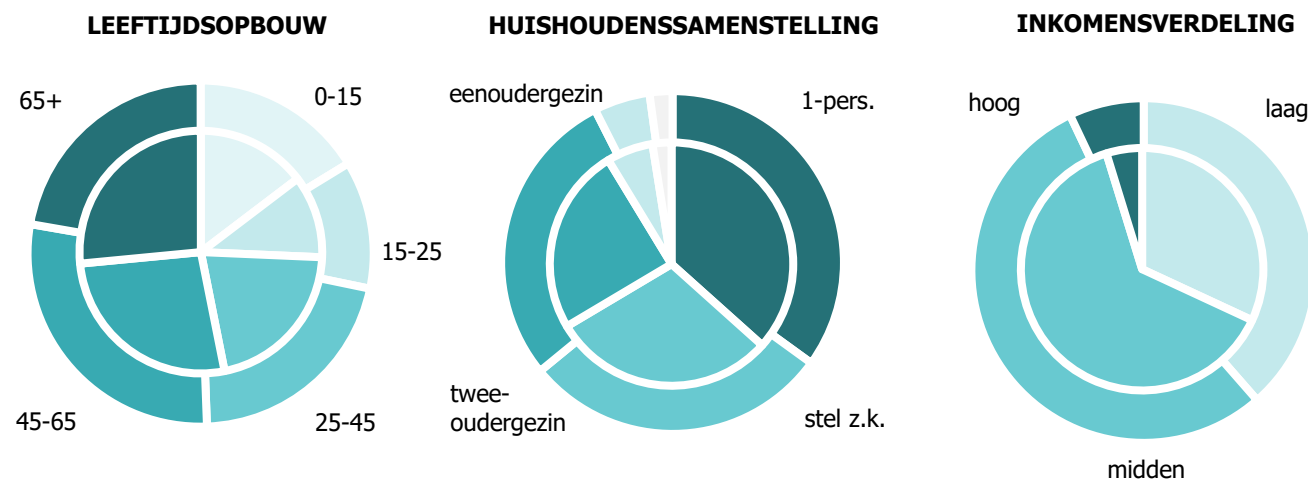
Hurdegaryp (voorzieningenkern)



DEMOGRAFIE

	2010	2015	2020	Δ '19-'20
INWONERS	4.955	4.825	5.045	115
0 tot 15 jaar	880	850	780	
15 tot 25 jaar	500	450	540	
25 tot 45 jaar	1.210	1.070	1.095	
45 tot 65 jaar	1.410	1.325	1.340	
65 jaar en ouder	955	1.125	1.290	
HUISHOUDENS	2.110	2.095	2.245	75
alleenstaand	600	655	745	
stel zonder kind	740	695	750	
gezin	770	745	755	

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING

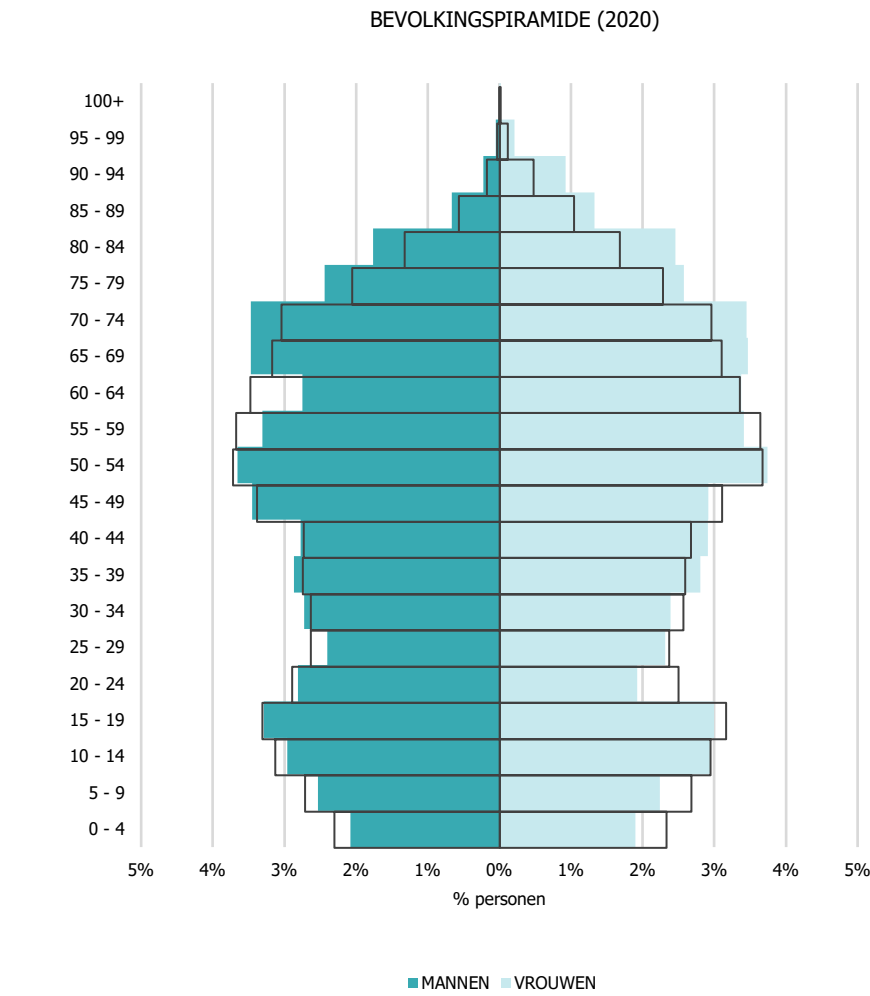


Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	1.691			
rij	595	€ 1.395	4,9	2,0%
2 [^] 1	523	€ 1.705	4,6	36,3%
vrijstaand	554	€ 1.955	4,5	29,8%
appartement	11	€ 1.680	4,2	72,7%
patio / bungalow	8	€ 1.550	4,0	25,0%
SOCIALE HUUR	352			
eengezins	187	€ 1.250	4,5	0,0%
appartement	99	€ 1.485	5,8	77,8%
patio / bungalow	66	€ 1.395	6,8	0,0%
PARTICULIERE HUUR	119			
eengezins	73	€ 1.520	4,8	19,2%
appartement	46	€ 1.710	4,9	45,7%
patio / bungalow	0			
TOTAAL	2.162	€ 1.615	4,8	22,6%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.450	4,8	21,7%

BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

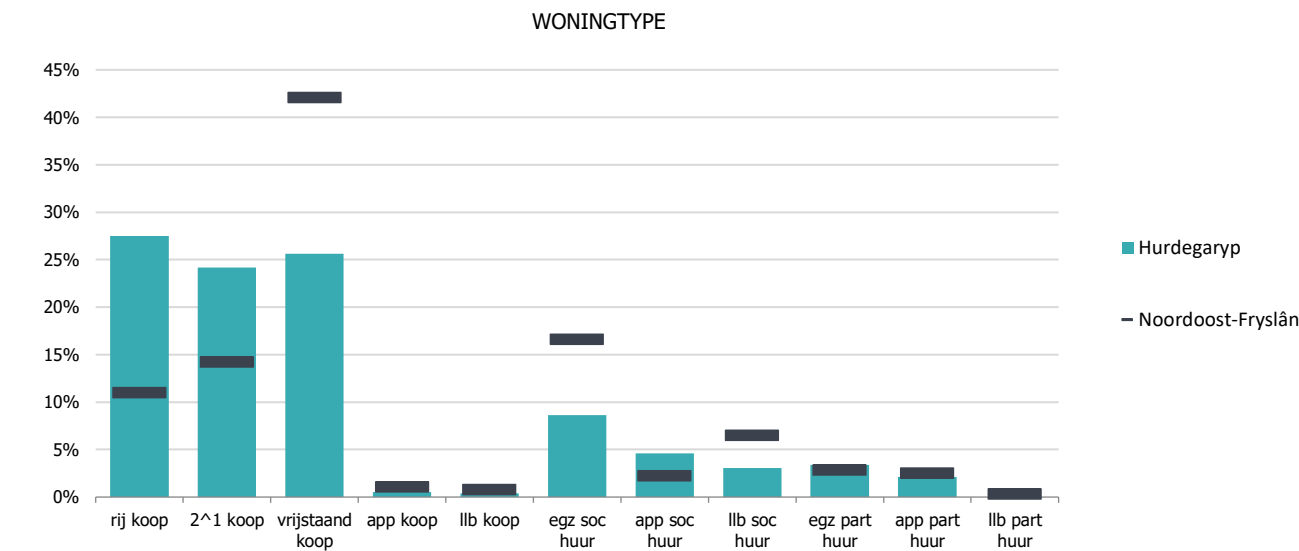
VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR HURDEGARYP UIT:	VERHUISD UIT HURDEGARYP NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	60	57	3
Eastermar	2	2	0
Garyp-Earnewâld	4	2	2
Gytsjerk	13	9	4
Hurdegaryp	255	255	0
Jistrum	0	0	0
Noardburgum	26	9	17
Oentsjerk e.o.	29	11	18
Ryptsjerk	8	3	5
Sumar	5	2	3
Suwâld	2	0	2
Tytsjerk	25	14	11

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	Noardburgum, Oentsjerk e.o.	Burgum
23 tot 35 jaar	Ryptsjerk, Oentsjerk e.o.	Burgum
35 tot 55 jaar	Noardburgum, Tytsjerk	-
55 tot 75 jaar	Tytsjerk	-
75 jaar en ouder	Burgum, Tytsjerk	-

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans



WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens is vooral sinds 2015 toegenomen. Er kwamen vooral veel alleenstaanden bij, en in mindere mate stellen. Het aantal gezinnen daalde iets. Ook het inwonertal nam toe, in het bijzonder afgelopen jaar nog, met +115 personen. Het aantal jongeren tot 15 jaar en 25- tot 45-jarigen nam weliswaar iets af, maar het aantal 15- tot 25-jarigen (de aanstaande gezinnen) en 45-plussers steeg. Hurdegaryp is iets sterker vergrijsd en heeft iets minder jongeren dan gemiddeld. De overige leeftijdsgroepen zijn ongeveer even groot als elders in de regio.

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

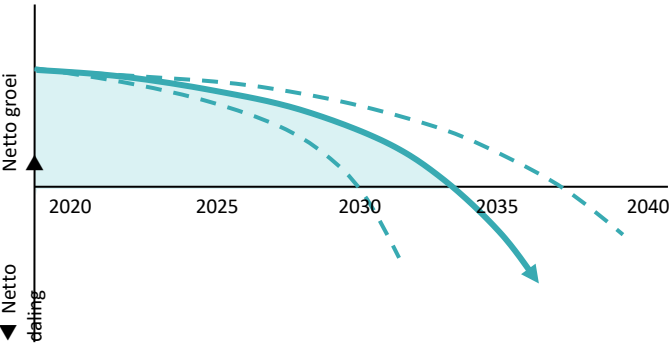
TOTALE BEHOEFTE	35 TOT 45	INTUSSEN GEBOUWD
koop	15 tot 25	
sociale huur	15	
particuliere huur	5	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN
H - Rij	0	match
H - Appartement	+	mag meer
H - 'Patio'	+	mag meer
K - Rij	+	match
K - Tweekapper	++	match
K - Vrij / kavel	++	mag meer
K - Appartement	+	mag meer
K - 'Patio'	++	mag meer
TOTAAL	35 TOT 45	21

Er staat een relatief groot aantal koop-tweekappers gepland, naast enkele rij-koopwoningen. Dat leidt ertoe dat andere segmenten onvoldoende bediend worden. Daar kunnen extra plannen voor ontwikkeld worden.

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

Ook als op termijn het aantal huishoudens op regioniveau zal gaan dalen, is er naar verwachting nog vraag naar woningen. Een klein aantal netto toevoegingen in de sociale en particuliere huur is denkbaar. De vraag naar koop is groter, met ook ruimte voor projectmatige bouw. Het plaatje hieronder geeft de verwachte ontwikkelrichting schematisch weer: weliswaar een afvlakkende huishoudensgroei, maar ook na 2030 is er nog behoefte aan extra woningen.



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M²-WAARDE 2020	M²-WAARDE 2019
voorzieningenkern	€ 1.490	€ 1.425
basisdorp	€ 1.390	€ 1.330
woondorp	€ 1.395	€ 1.360
Hurdegaryp	€ 1.615	€ 1.545

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 '19-'20
KOOP							
rij	€ 1.435	€ 1.405	€ 1.375		€ 1.585	€ 1.395	€ 45
2^1	€ 1.690	€ 1.500	€ 1.635	€ 1.870	€ 1.895	€ 1.705	€ 50
vrijstaand	€ 1.880	€ 1.830	€ 1.935	€ 2.105	€ 2.120	€ 1.955	€ 90
appartement		€ 820		€ 2.000		€ 1.680	€ 100
patio / bungalow			€ 1.470			€ 1.550	€ 235
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.215	€ 1.315			€ 1.250	€ 45
appartement			€ 990	€ 1.625		€ 1.485	€ 120
patio / bungalow		€ 1.450	€ 1.375			€ 1.395	€ 145
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 2.025	€ 1.530	€ 1.320		€ 1.890	€ 1.520	€ 30
appartement		€ 1.805		€ 1.670		€ 1.710	€ 150
patio / bungalow							
GEMIDDELD	€ 1.860	€ 1.435	€ 1.515	€ 1.880	€ 1.975	€ 1.615	€ 70

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

- Koop vrijstaand > 2010
- Koop vrijstaand 1990-2010
- Particuliere huur eengezins < 1945

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

- Koop appartement 1945-1970
- Sociale huur appartement 1970-1990
- Sociale huur eengezins 1945-1970

MARKTDRUK OP DE KOOPMARKT

	KRAPTE-INDICATOR		VERKOOPTIJD		M²-PRIJS		LOOPTIJD	
	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16
T'DIEL	5,4	-46%	98	-38%	€ 1.703	9%	253	-34%
rij-tussen	3,7	-51%	52	-53%	€ 1.333	14%	166	-37%
rij-hoek	4,0	-45%	78	-34%	€ 1.440	6%	135	-37%
2^1	4,6	-49%	55	-55%	€ 1.662	6%	262	-26%
vrijstaand	7,6	-40%	90	-48%	€ 1.988	9%	224	-37%
appartement	7,5	-48%	227	-18%	€ 2.131	12%	501	-32%

MARKTDRUKSCORE

T'DIEL	++
rij-tussen	++
rij-hoek	+
2^1	++
vrijstaand	+
appartement	+

WAT BETEKENT DIT?

- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.
- Dat geldt vooral voor tussenwoningen en tweekappers.
- Bij andere woningtypen is ook krapte, maar wel iets minder.
- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krapp(er) geworden.

De cijfers gelden voor heel Tytsjerksteradiel.

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

SAMENGEVAT

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

Er is ruimte voor 35 tot 45 extra woningen tot 2030. Daarbinnen is er vraag naar 15 tot 25 koopwoningen en zo'n 15 sociale huurwoningen. 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 en koopappartementen. Bij de vraag naar rijwoningen gaat het óók om behoefte aan meer kwaliteit (minder vroeg-naoorlogs, meer nieuw en duurzaam).

Er is ook behoefte aan sociale huurappartementen en grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). De vraag naar rij-huurwoningen is stabiel, maar ook hier behoefte aan meer kwaliteit.

De m²-waarde van woningen is hier relatief hoog: gemiddeld € 1.615. Het gemiddelde van alle voorzieningenkernen is € 1.490. 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. 22,6% is gebouwd na 1990. Dat is relatief veel (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 4,8 m³ gas per m³ woning. Dat is evenveel als gemiddeld in de regio. Levensloopbestendige sociale huurwoningen hebben het hoogste verbruik (6,8 m³/m³).

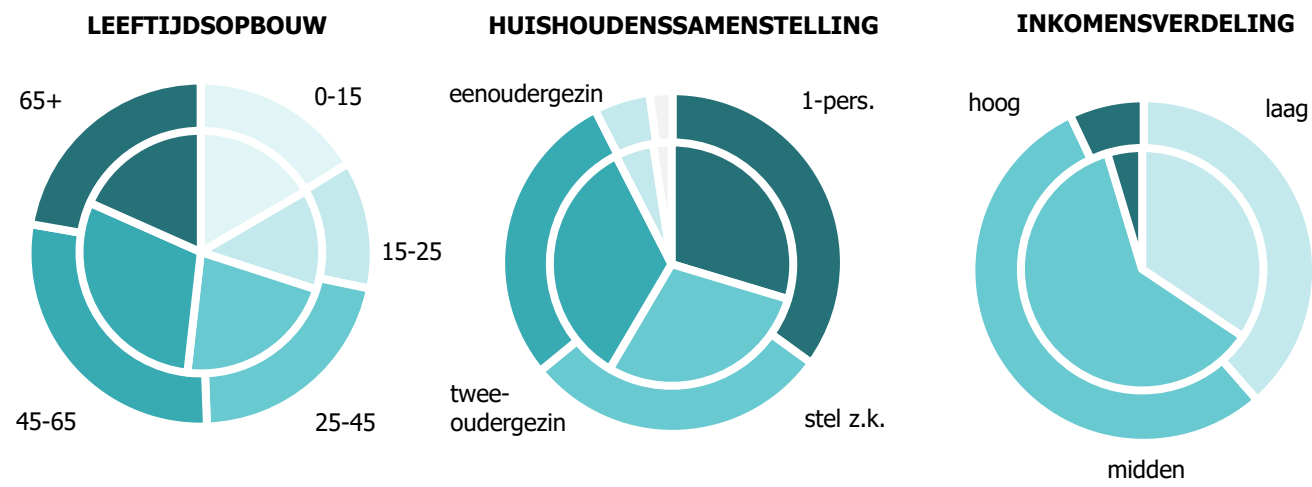
Er is enige schaarste aan plannen. Er zijn voldoende plannen voor rij-koopwoningen en koop-tweekappers, maar voor andere woningtypen bestaan nauwelijks plannen. Het is belangrijk om de plannen daarop aan te passen en het aanbod gevarieerder te maken.



DEMOGRAFIE

	2010	2015	2020	Δ '19-'20
INWONERS	955	960	930	15
0 tot 15 jaar	210	190	160	
15 tot 25 jaar	130	125	125	
25 tot 45 jaar	250	220	200	
45 tot 65 jaar	250	275	280	
65 jaar en ouder	120	150	160	
HUISHOUDENS	365	380	375	0
alleenstaand	90	110	110	
stel zonder kind	110	120	110	
gezin	165	155	150	

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING

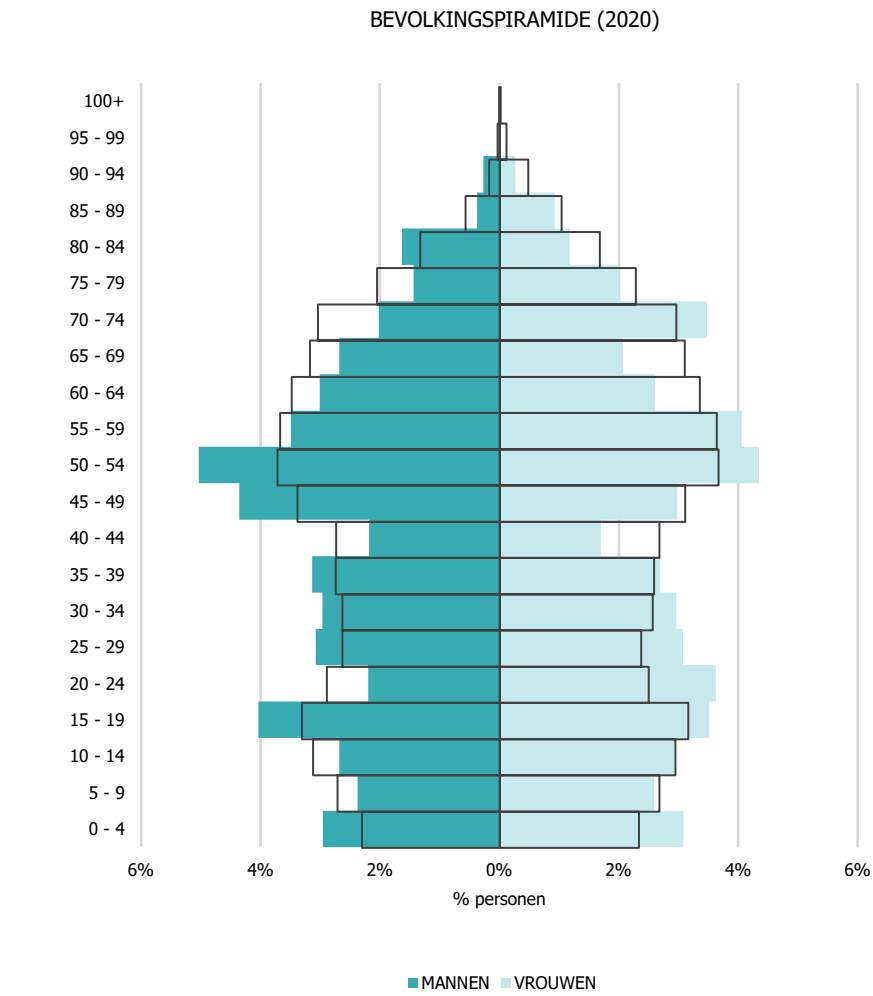


Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	278			
rij	17	€ 1.210	4,6	0,0%
2^1	24	€ 1.655	4,3	66,7%
vrijstaand	237	€ 1.940	5,4	16,9%
appartement	0			
patio / bungalow	0			
SOCIALE HUUR	72			
eengezins	43	€ 1.265	5,2	9,3%
appartement	18	€ 1.485	3,9	88,9%
patio / bungalow	11	€ 1.185	7,1	0,0%
PARTICULIERE HUUR	3			
eengezins	3	€ 1.975	7,7	0,0%
appartement	0			
patio / bungalow	0			
TOTAAL	353	€ 1.760	5,2	21,5%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.450	4,8	21,7%

BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

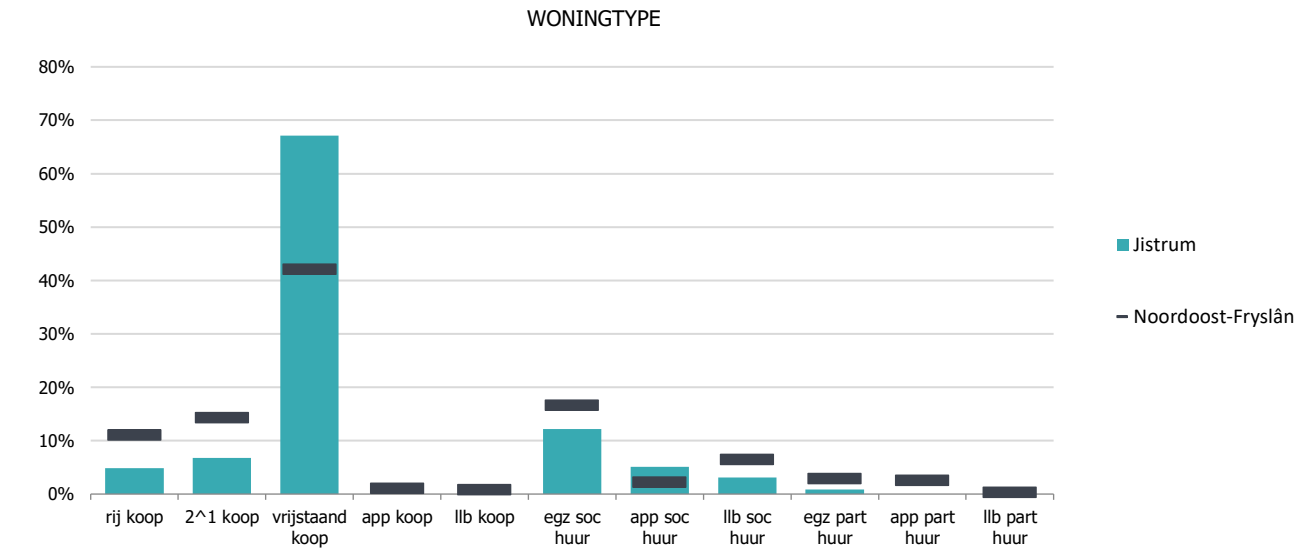
VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR JISTRUM UIT:	VERHUISD UIT JISTRUM NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	7	2	5
Eastermar	0	6	-6
Garyp-Earnewâld	0	0	0
Gytsjerk	1	3	-2
Hurdegaryp	0	0	0
Jistrum	54	54	0
Noardburgum	0	1	-1
Oentsjerk e.o.	0	0	0
Ryptsjerk	2	0	2
Sumar	0	1	-1
Suwâld	0	0	0
Tytsjerk	0	0	0

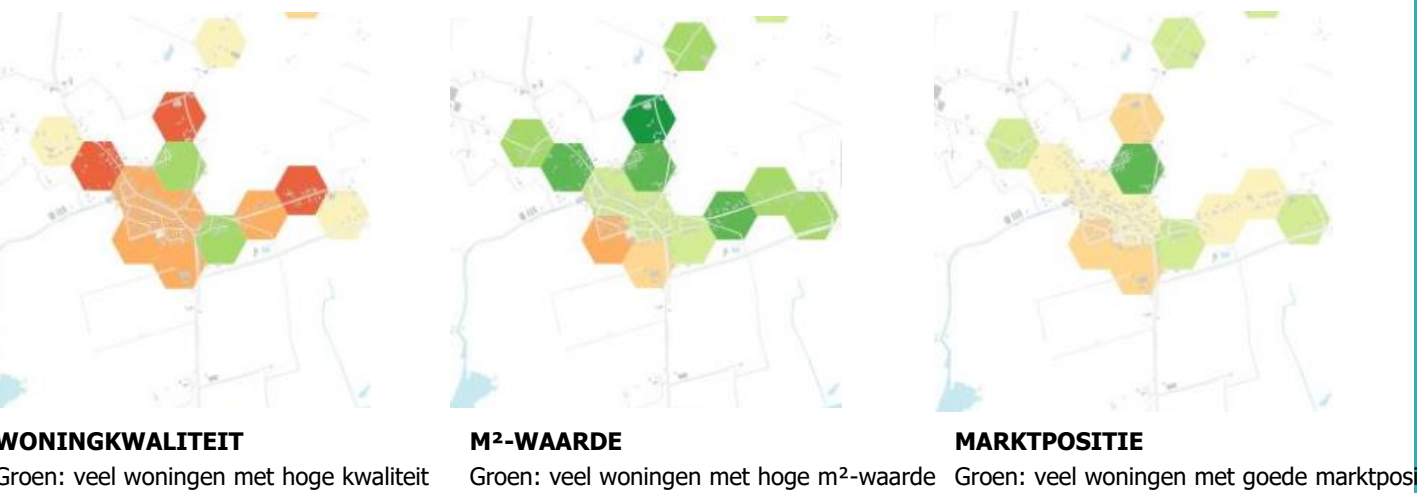
TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	-	Eastermar
23 tot 35 jaar	-	-
35 tot 55 jaar	Burgum	-
55 tot 75 jaar	-	-
75 jaar en ouder	-	-

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans



WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

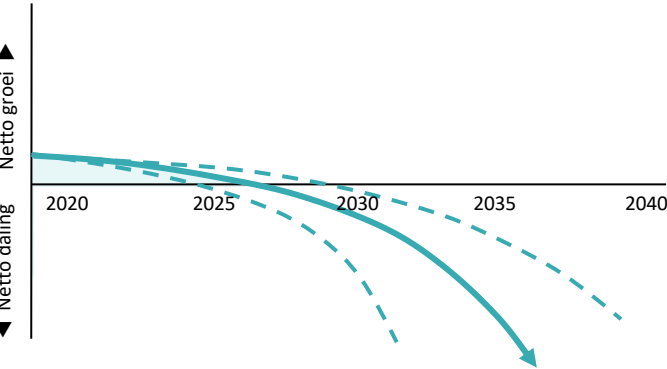
TOTALE BEHOEFTE	MAATWERK	INTUSSEN GEBOUWD
koop	Maatwerk	
sociale huur	Verdunning	
particuliere huur	-	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN
H - Rij	-	verdunning gewenst
H - Appartement	0	match
H - 'Patio'	+	mag meer
K - Rij	0	match
K - Tweekapper	+	mag meer
K - Vrij / kavel	+	match
K - Appartement	0	match
K - 'Patio'	+	mag meer
TOTAAL	MAATWERK	3

Er zijn alleen enkele particuliere inbreidingsplannen. Om er zeker van te zijn dat er voldoende toevoeging blijft, is extra planaanbod wenselijk. De vraag naar eengezins-sociale huurwoningen neemt af, waardoor verdunning nodig is (minder rijwoningen, meer patio's / bungalows).

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel en alleen bij een concrete behoefte) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Dat vraagt om een strategie voor dan. Het plaatje hieronder geeft de verwachte ontwikkelrichting schematisch weer: eerst nog enige behoefte, vanaf 2025 is de kans op huishoudensdaling groter.



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M²-WAARDE 2020	M²-WAARDE 2019
voorzieningskern	€ 1.490	€ 1.425
basisdorp	€ 1.390	€ 1.330
woondorp	€ 1.395	€ 1.360
Jistrum	€ 1.760	€ 1.695

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 '19-'20
KOOP							
rij			€ 1.210			€ 1.210	€ 50
2^1		€ 1.585	€ 1.695	€ 1.650		€ 1.655	€ 95
vrijstaand	€ 1.910	€ 1.965	€ 1.965	€ 2.000	€ 2.020	€ 1.940	€ 75
appartement							
patio / bungalow							
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.290	€ 1.220	€ 1.325		€ 1.265	€ 30
appartement				€ 1.530		€ 1.485	€ 30
patio / bungalow			€ 1.185			€ 1.185	€ 35
PARTICULIERE HUUR							
eengezins						€ 1.975	€ 180
appartement							
patio / bungalow							
GEMIDDELD	€ 1.910	€ 1.720	€ 1.530	€ 1.775	€ 1.960	€ 1.760	€ 65

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

- Koop vrijstaand > 2010
- Koop vrijstaand 1990-2010
- Koop vrijstaand 1945-1970

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

- Sociale huur patio / bungalow 1970-1990
- Rij koop 1970-1990
- Sociale huur eengezins 1970-1990

MARKTDRUK OP DE KOOPMARKT

	KRAPTE-INDICATOR		VERKOOPTIJD		M²-PRIJS		LOOPTIJD	
	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16
T'DIEL	5,4	-46%	98	-38%	€ 1.703	9%	253	-34%
rij-tussen	3,7	-51%	52	-53%	€ 1.333	14%	166	-37%
rij-hoek	4,0	-45%	78	-34%	€ 1.440	6%	135	-37%
2^1	4,6	-49%	55	-55%	€ 1.662	6%	262	-26%
vrijstaand	7,6	-40%	90	-48%	€ 1.988	9%	224	-37%
appartement	7,5	-48%	227	-18%	€ 2.131	12%	501	-32%

	MARKTDRUKSCORE	WAT BETEKENT DIT?
T'DIEL	++	- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.
rij-tussen	++	- Dat geldt vooral voor tussenwoningen en tweekappers.
rij-hoek	+	- Bij andere woningtypen is ook krapte, maar wel iets minder.
2^1	++	- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krapper geworden.
vrijstaand	+	
appartement	+	De cijfers gelden voor heel Tytsjerksteradiel.

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

SAMENGEVAT

Jistrum is een woondorp met weinig dagelijkse voorzieningen. Het dorp leunt op voorzieningen in grotere dorpen in de buurt, zoals Burgum.

Het toevoegen van woningen is maatwerk. Er is nog enige behoefte aan koopwoningen, maar daartegenover staat verdunning in de sociale huursector. Naar verwachting daalt het aantal huishoudens na 2025.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er zijn voldoende rij-koopwoningen, maar er is wel behoefte aan meer kwaliteit (minder vroeg-naoorlogs, meer nieuw en duurzaam).

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 € 1.760. Het gemiddelde van alle woondorpen is € 1.390. 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. 21,5% is gebouwd na 1990. Dat is ongeveer gemiddeld (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 5,2 m³ gas per m³ woning. Dat is iets meer dan gemiddeld in de regio. Eengezinswoningen in de particuliere huursector hebben het hoogste verbruik (7,7 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. Dat betekent: vrijstaande koopwoningen, patio's / bungalows en/of enkele tweekappers.

Noardburgum

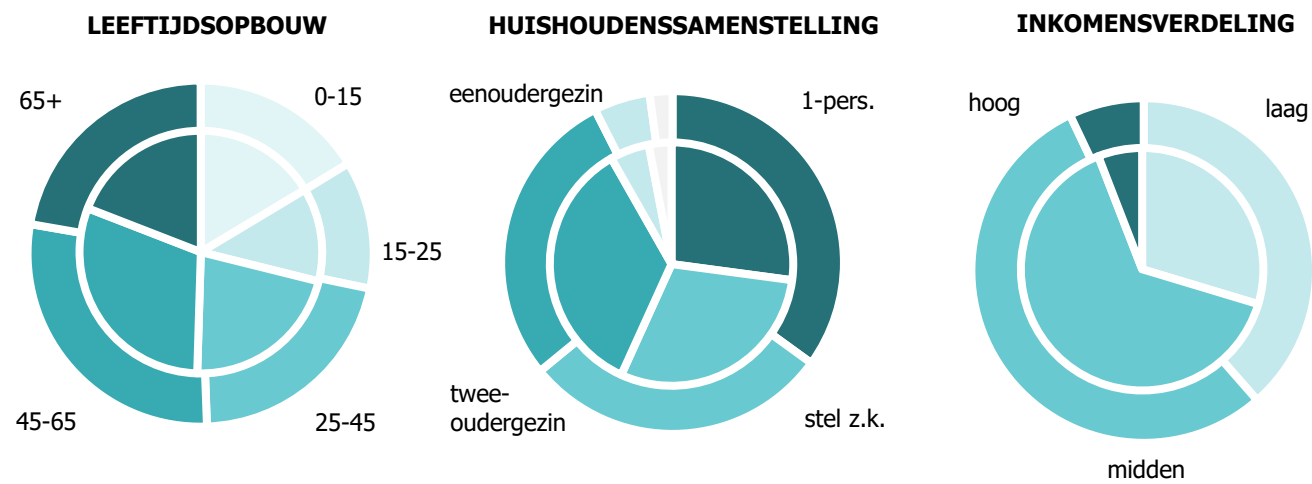
Noardburgum (woondorp)



DEMOGRAFIE

	2010	2015	2020	Δ '19-'20
INWONERS	2.300	2.195	2.300	15
0 tot 15 jaar	405	370	405	
15 tot 25 jaar	275	240	270	
25 tot 45 jaar	590	495	505	
45 tot 65 jaar	705	695	695	
65 jaar en ouder	325	395	420	
HUISHOUDENS	870	845	885	20
alleenstaand	205	195	235	
stel zonder kind	300	310	285	
gezin	360	340	365	

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING

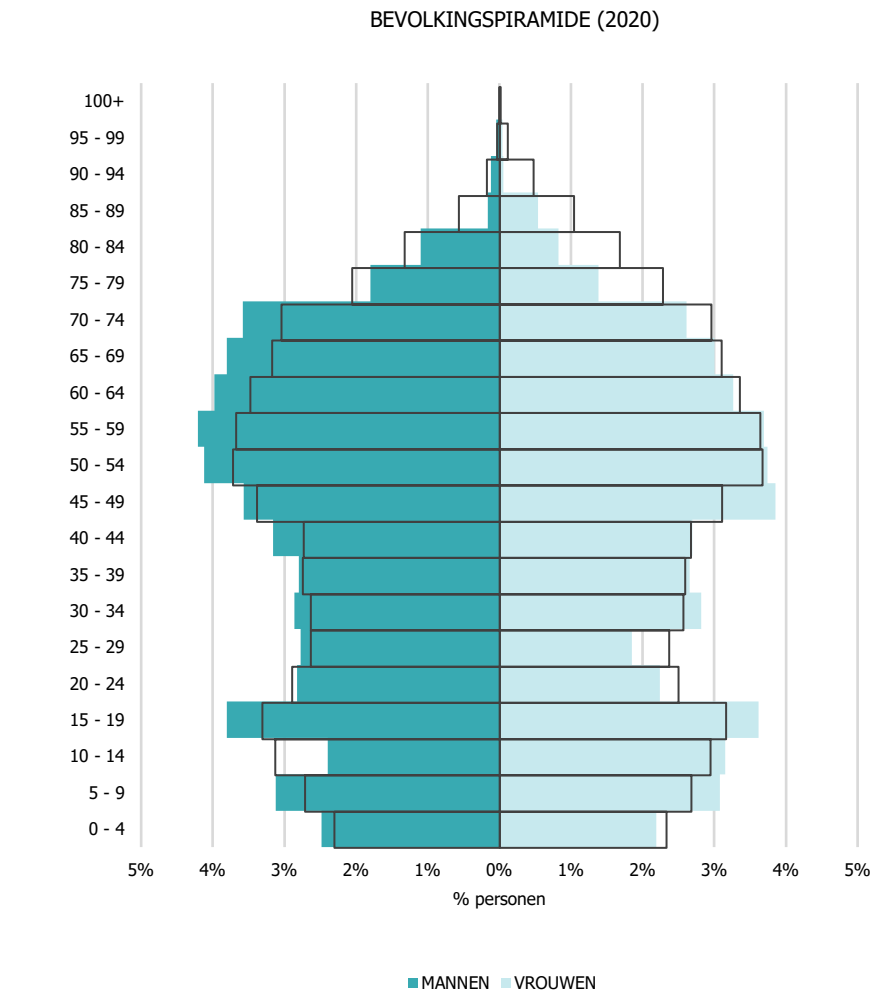


Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	653			
rij	56	€ 1.220	4,7	5,4%
2 [^] 1	87	€ 1.650	4,6	64,4%
vrijstaand	507	€ 2.015	5,3	17,2%
appartement	0			
patio / bungalow	3	€ 1.905	5,2	0,0%
SOCIALE HUUR	160			
eengezins	113	€ 1.290	5,2	17,7%
appartement	10	€ 910	6,5	0,0%
patio / bungalow	37	€ 1.150	7,9	0,0%
PARTICULIERE HUUR	20			
eengezins	20	€ 1.605	5,2	15,0%
appartement	0			
patio / bungalow	0			
TOTAAL	833	€ 1.760	5,3	20,3%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.450	4,8	21,7%

BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

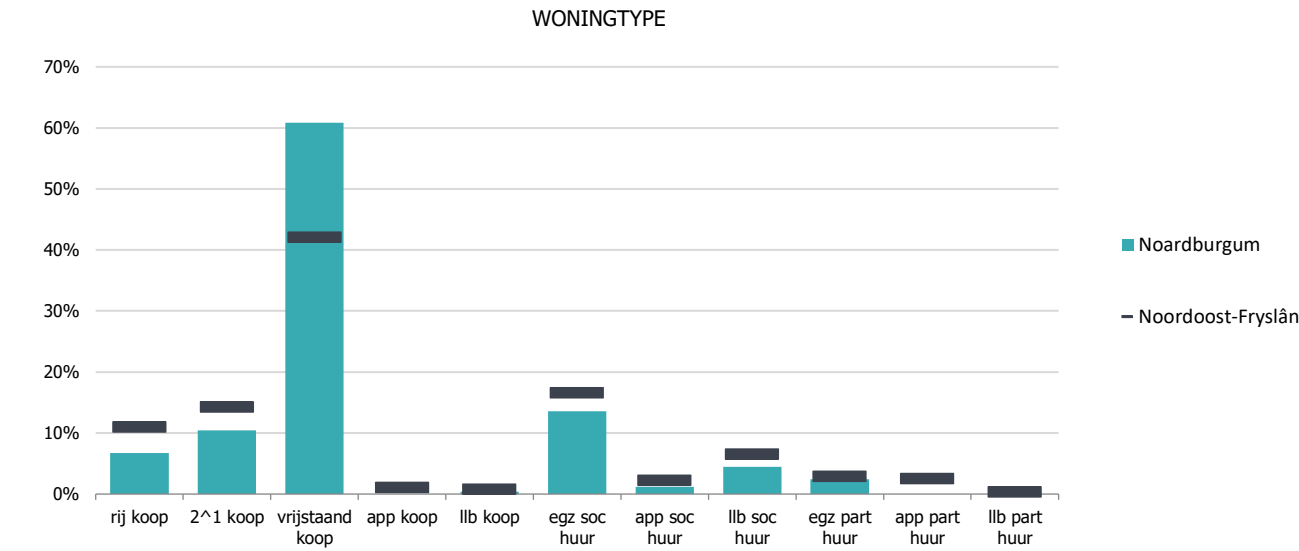
VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR NOARDBURGUM UIT:	VERHUISD UIT NOARDBURGUM NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	45	51	-6
Eastermar	4	1	3
Garyp-Earnewâld	1	2	-1
Gytsjerk	0	2	-2
Hurdegaryp	9	26	-17
Jistrum	1	0	1
Noardburgum	94	94	0
Oentsjerk e.o.	0	1	-1
Ryptsjerk	0	0	0
Sumar	16	7	9
Suwâld	0	0	0
Tytsjerk	7	0	7

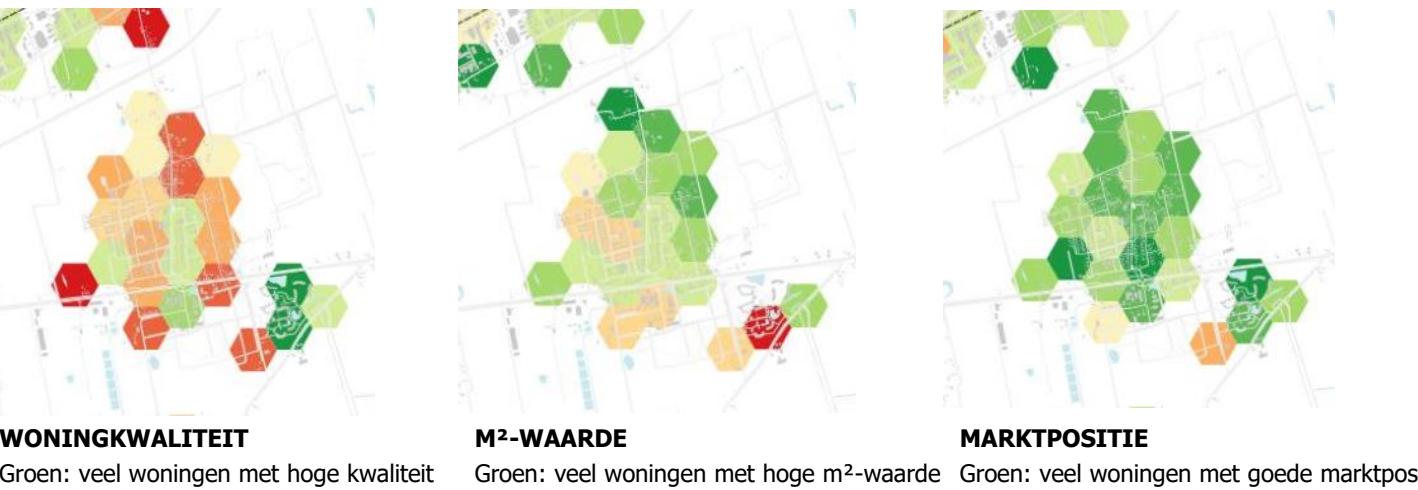
TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	Burgum, Sumar, Tytsjerk	Hurdegaryp
23 tot 35 jaar	Tytsjerk	-
35 tot 55 jaar	-	Hurdegaryp
55 tot 75 jaar	-	Burgum
75 jaar en ouder	-	Burgum

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans



WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

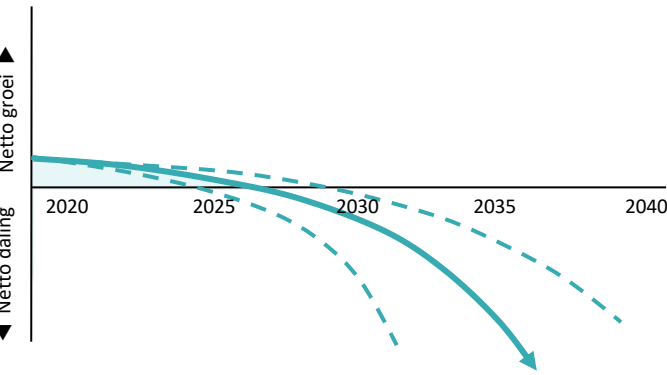
TOTALE BEHOEFTE	TOT 10	INTUSSEN GEBOUWD
koop	Tot 20	
sociale huur	Verdunning	
particuliere huur	-	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN
H - Rij	-	verdunning gewenst
H - Appartement	0	match
H - 'Patio'	+	mag meer
K - Rij	0	match
K - Tweekapper	+	mag meer
K - Vrij / kavel	+	mag minder
K - Appartement	0	match
K - 'Patio'	+	mag meer
TOTAAL	TOT 10	9

Er zijn plannen voor enkele vrijstaande koop- en bedrijfswoningen. Er is juist vraag naar patio's / bungalows, zowel in de koop als de sociale huur. Dat kan samengaan met verdunning van het aantal eengezins-sociale huurwoningen.

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel en alleen bij een concrete behoefte) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Dat vraagt om een strategie voor dan. Het plaatje hieronder geeft de verwachte ontwikkelrichting schematisch weer: eerst nog enige behoefte, vanaf 2025 is de kans op huishoudensdaling groter.



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M²-WAARDE 2020	M²-WAARDE 2019
voorzieningskern	€ 1.490	€ 1.425
basisdorp	€ 1.390	€ 1.330
woondorp	€ 1.395	€ 1.360
Noardburgum	€ 1.760	€ 1.680

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 '19-'20
KOOP							
rij		€ 1.240	€ 1.195		€ 1.615	€ 1.220	€ 50
2^1	€ 1.665	€ 1.535	€ 1.685	€ 1.650	€ 1.665	€ 1.650	€ 80
vrijstaand	€ 2.000	€ 1.980	€ 2.080	€ 2.000	€ 2.210	€ 2.015	€ 100
appartement							
patio / bungalow						€ 1.905	€ 285
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.235	€ 1.255		€ 1.500	€ 1.290	€ 40
appartement			€ 910			€ 910	-€ 45
patio / bungalow		€ 1.370	€ 1.030			€ 1.150	€ 10
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.465	€ 1.815				€ 1.605	-€ 140
appartement							
patio / bungalow							
GEMIDDELD							
	€ 1.970	€ 1.645	€ 1.575	€ 1.865	€ 1.675	€ 1.760	€ 80

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

- Koop vrijstaand > 2010
- Koop vrijstaand 1970-1990
- Koop vrijstaand 1990-2010

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

- Sociale huur appartement 1970-1990
- Sociale huur patio / bungalow 1970-1990
- Rij koop 1970-1990

MARKTDRUK OP DE KOOPMARKT

	KRAPTE-INDICATOR		VERKOOPTIJD		M²-PRIJS		LOOPTIJD	
	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16
T'DIEL	5,4	-46%	98	-38%	€ 1.703	9%	253	-34%
rij-tussen	3,7	-51%	52	-53%	€ 1.333	14%	166	-37%
rij-hoek	4,0	-45%	78	-34%	€ 1.440	6%	135	-37%
2^1	4,6	-49%	55	-55%	€ 1.662	6%	262	-26%
vrijstaand	7,6	-40%	90	-48%	€ 1.988	9%	224	-37%
appartement	7,5	-48%	227	-18%	€ 2.131	12%	501	-32%

	MARKTDRUKSCORE	WAT BETEKENT DIT?
T'DIEL	++	- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.
rij-tussen	++	- Dat geldt vooral voor tussenwoningen en tweekappers.
rij-hoek	+	- Bij andere woningtypen is ook krapte, maar wel iets minder.
2^1	++	- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krapp(er) geworden.
vrijstaand	+	
appartement	+	De cijfers gelden voor heel Tytsjerksteradiel.

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

SAMENGEVAT

Noardburgum is een woondorp met weinig dagelijkse voorzieningen. Het dorp leunt op voorzieningen in grotere dorpen in de buurt, zoals Burgum of Feanwâlden.

Het toevoegen van woningen is maatwerk. Er is nog behoefte aan maximaal 20 koopwoningen, maar daartegenover staat verdunning in de sociale huursector. Naar verwachting daalt het aantal huishoudens na 2030.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er zijn voldoende rij-koopwoningen, maar er is wel behoefte aan meer kwaliteit (minder vroeg-naoorlogs, meer nieuw en duurzaam).

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 € 1.760. Het gemiddelde van alle woondorpen is € 1.395. 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. 20,3% is gebouwd na 1990. Dat is relatief weinig (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 5,3 m³ gas per m³ woning. Dat is meer dan gemiddeld in de regio. Levensloopbestendige sociale huurwoningen hebben het hoogste verbruik (7,9 m³/m³).

Het planaanbod past in aantallen bij de behoefte. Naar type is er bijstelling nodig: er zijn alleen plannen voor vrijstaande woningen en bedrijfswoningen, maar er is juist ook vraag naar andere woningtypen, zoals patio's / bungalows of enkele tweekappers. Het is belangrijk om de plannen daarop aan te passen en het aanbod gevarieerder te maken.

OENTSJERK E.O.

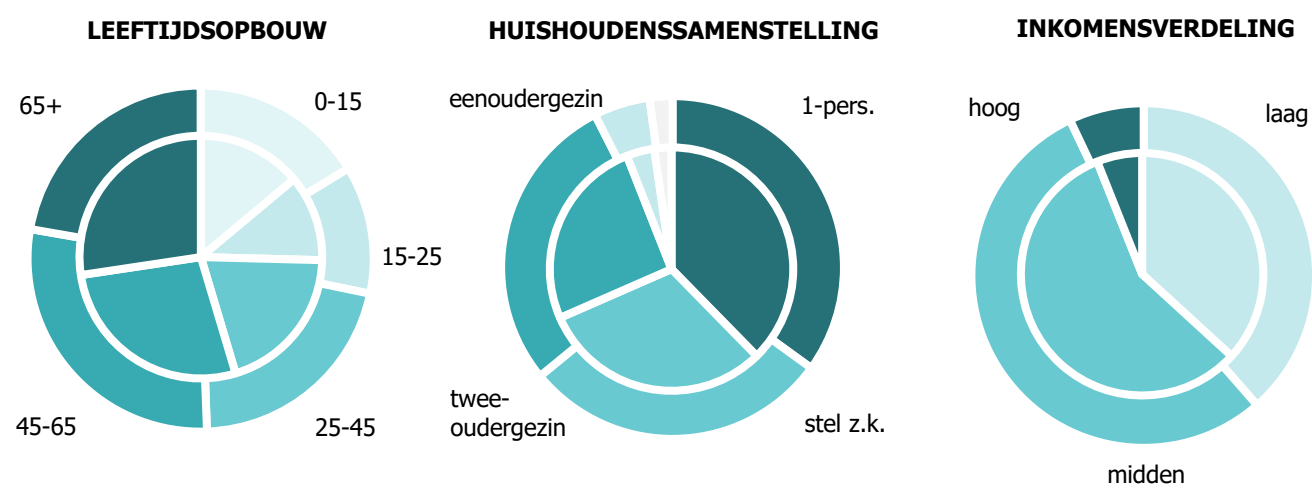
Oentsjerk (basisdorp), Aldtsjerk, Mûnein, Readtsjerk en Wyls (woondorpen)



DEMOGRAFIE

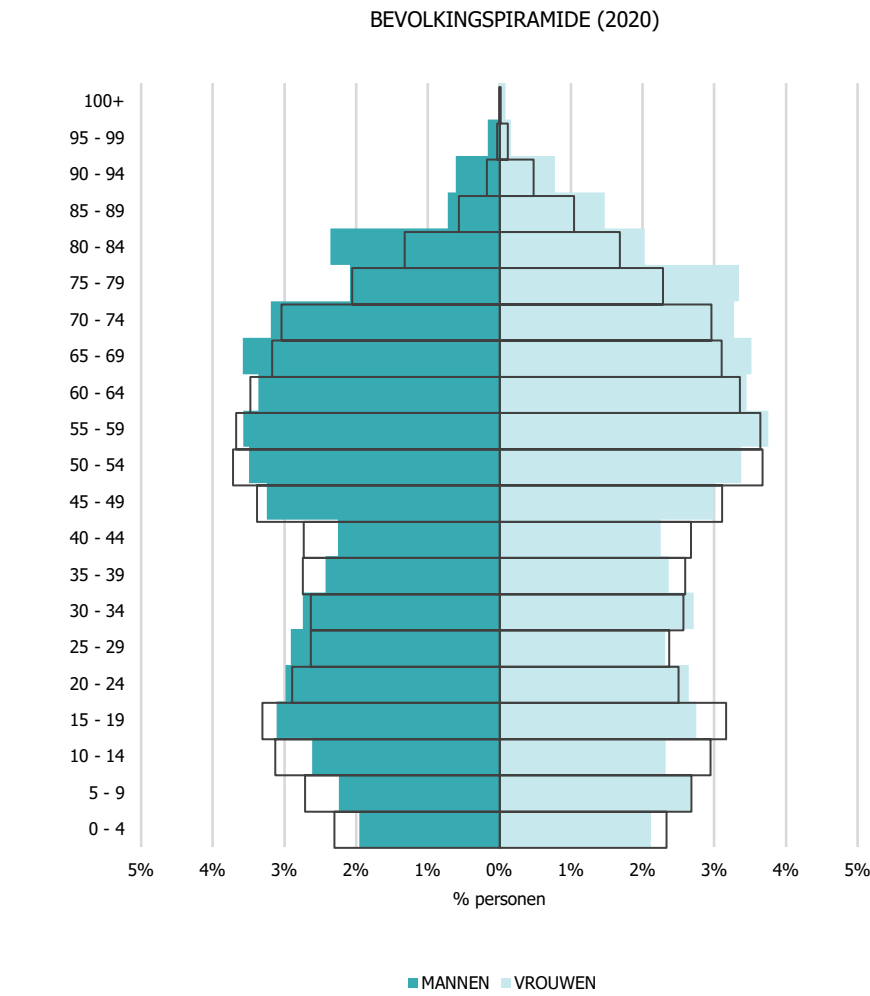
	2010	2015	2020	Δ '19-'20
INWONERS	3.535	3.575	3.680	60
0 tot 15 jaar	610	525	535	
15 tot 25 jaar	390	425	415	
25 tot 45 jaar	700	680	740	
45 tot 65 jaar	1.090	1.075	1.025	
65 jaar en ouder	740	875	965	
HUISHOUDENS	1.505	1.600	1.620	15
alleenstaand	430	535	550	
stel zonder kind	545	565	560	
gezin	530	505	505	

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



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

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. Daarbinnen groeide vooral het aantal alleenstaanden en stellen en nam het aantal gezinnen af.

Het aantal inwoners nam ook toe. Bijzonder is dat het aantal 25- tot 45-jarigen in Oentsjerk e.o. ook toenam, iets wat in de rest van de regio nergens gebeurde. Alle andere leeftijdsgroepen namen ook toe, behalve de groep tot 15 jaar en de groep 45 tot 65 jaar. Vergeleken met de rest van de regio wonen er relatief iets meer ouderen in Oentsjerk e.o. en juist iets minder tieners en veertigers.

VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR OENTSJERK- ALDTSJERK-MÛNEIN	VERHUISD UIT OENTSJERK- ALDTSJERK-MÛNEIN	VERHUISSALDO
Burgum	4	4	0
Eastermar	2	2	0
Garyp-Earnewâld	1	0	1
Gytsjerk	55	44	11
Hurdegaryp	11	29	-18
Jistrum	0	0	0
Noardburgum	1	0	1
Oentsjerk e.o.	131	131	0
Ryptsjerk	11	4	7
Sumar	0	0	0
Suwâld	0	1	-1
Tytsjerk	11	6	5

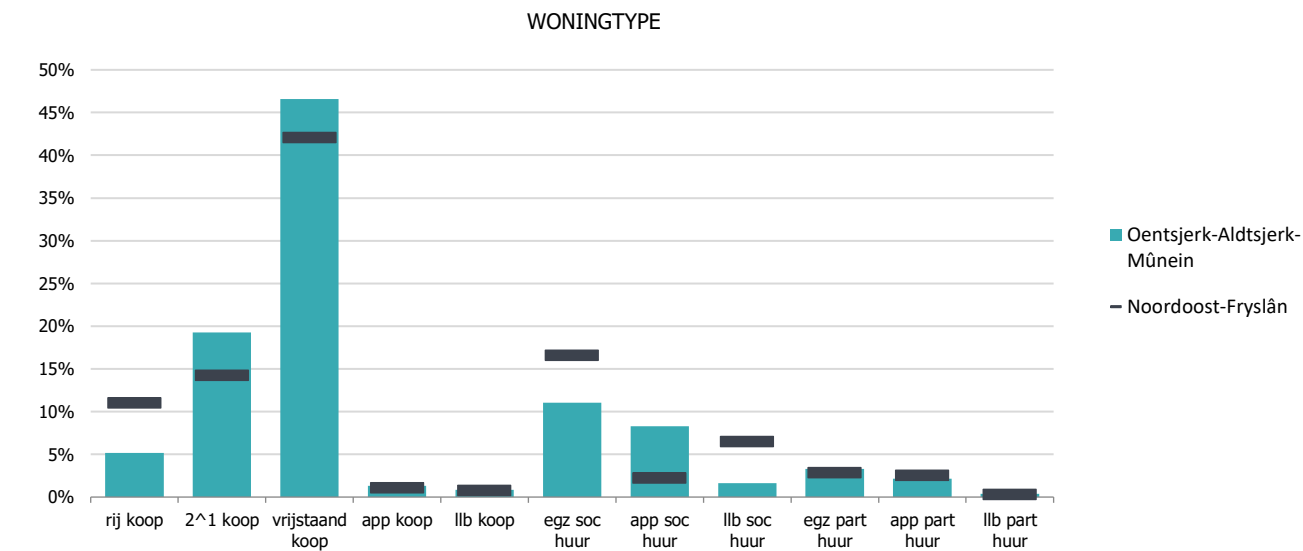
TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	Ryptsjerk	Gytsjerk, Hurdegaryp
23 tot 35 jaar	Gytsjerk, Tytsjerk	Hurdegaryp
35 tot 55 jaar	-	-
55 tot 75 jaar	-	Tytsjerk
75 jaar en ouder	Gytsjerk	Hurdegaryp

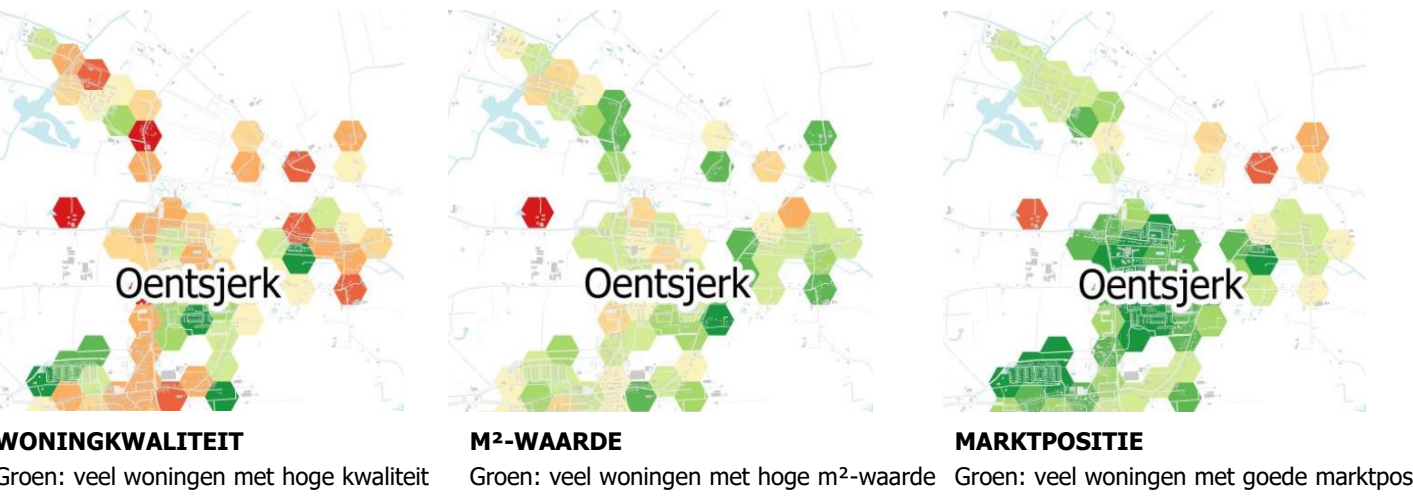
* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	1.118			
rij	79	€ 1.390	5,4	7,6%
2 [^] 1	294	€ 1.700	4,6	29,9%
vrijstaand	712	€ 1.885	4,9	23,7%
appartement	20	€ 1.750	3,3	100,0%
patio / bungalow	13	€ 1.980	6,7	0,0%
SOCIALE HUUR	321			
eengezins	169	€ 1.315	5,5	0,0%
appartement	127	€ 1.490	4,6	77,2%
patio / bungalow	25	€ 1.220	7,8	0,0%
PARTICULIERE HUUR	89			
eengezins	50	€ 1.550	5,1	28,0%
appartement	33	€ 1.510	8,4	97,0%
patio / bungalow	6	€ 1.250	12,3	100,0%
TOTAAL	1.528	€ 1.695	5,0	28,3%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.450	4,8	21,7%



WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

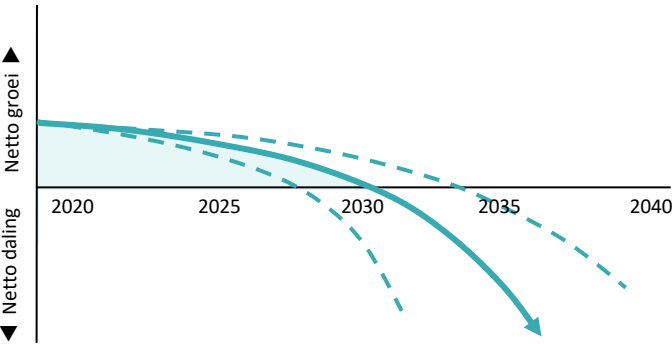
TOTALE BEHOEFTE	25 TOT 35	INTUSSEN GEBOUWD
koop	10 tot 20	
sociale huur	10	
particuliere huur	5	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN
H - Rij	-	verduunning gewenst
H - Appartement	0	match
H - 'Patio'	+	mag meer
K - Rij	0	match
K - Tweekapper	+	mag meer
K - Vrij / kavel	+	match
K - Appartement	0	match
K - 'Patio'	+	mag meer
TOTAAL	25 TOT 35	25

Er zijn alleen plannen voor koopwoningen, met name vrijstaand. Er mag ook ruimte zijn voor enkele tweekappers. De vraag naar eengezins-sociale huurwoningen neemt af, waardoor verduunning nodig is (minder rijwoningen, meer patio's / bungalows).

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

Door een goed voorzieningenpakket en/of goede bereikbaarheid is deze plek blijvend gewild. Ook na 2025 is er nog groei te verwachten, maar wel in kleine aantallen. Denk goed na over hoe je het dorp 'af' maakt (inbreidingslocaties vullen, linten afrechten, etc.). In de sociale huur is op termijn lichte verduunning nodig. Het plaatje hieronder geeft de verwachte ontwikkelrichting schematisch weer: eerst nog behoefte, pas na 2030 huishoudensdaling.



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M²-WAARDE 2020	M²-WAARDE 2019
voorzieningenkern	€ 1.490	€ 1.425
basisdorp	€ 1.390	€ 1.330
woondorp	€ 1.395	€ 1.360
Oentsjerk-Aldtsjerk-Mûnein	€ 1.695	€ 1.605

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 '19-'20
KOOP							
rij	€ 990	€ 1.120	€ 1.475		€ 1.220	€ 1.390	€ 35
2^1	€ 1.775	€ 1.510	€ 1.740	€ 1.695	€ 1.735	€ 1.700	€ 70
vrijstaand	€ 1.820	€ 2.045	€ 1.905	€ 1.935	€ 2.090	€ 1.885	€ 90
appartement				€ 1.750		€ 1.750	€ 125
patio / bungalow		€ 1.965				€ 1.980	€ 80
SOCIALE HUUR							
eengezins	€ 1.925	€ 1.445	€ 1.250			€ 1.315	€ 120
appartement			€ 1.190	€ 1.575		€ 1.490	€ 35
patio / bungalow			€ 1.220			€ 1.220	€ 10
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.520	€ 1.345	€ 1.665		€ 1.795	€ 1.550	-€ 35
appartement				€ 1.590	€ 1.250	€ 1.510	-€ 25
patio / bungalow					€ 1.250	€ 1.250	-€ 20
GEMIDDELD							
	€ 1.790	€ 1.685	€ 1.580	€ 1.755	€ 1.755	€ 1.695	€ 90

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

- Koop vrijstaand > 2010
- Koop vrijstaand 1945-1970
- Koop patio / bungalow 1945-1970

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

- Rij koop < 1945
- Rij koop 1945-1970
- Sociale huur appartement 1970-1990

MARKTDRUK OP DE KOOPMARKT

	KRAPTE-INDICATOR		VERKOOPTIJD		M²-PRIJS		LOOPTIJD	
	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16
T'DIEL	5,4	-46%	98	-38%	€ 1.703	9%	253	-34%
rij-tussen	3,7	-51%	52	-53%	€ 1.333	14%	166	-37%
rij-hoek	4,0	-45%	78	-34%	€ 1.440	6%	135	-37%
2^1	4,6	-49%	55	-55%	€ 1.662	6%	262	-26%
vrijstaand	7,6	-40%	90	-48%	€ 1.988	9%	224	-37%
appartement	7,5	-48%	227	-18%	€ 2.131	12%	501	-32%

	MARKTDRUKSCORE	WAT BETEKENT DIT?
T'DIEL	++	- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.
rij-tussen	++	- Dat geldt vooral voor tussenwoningen en tweekappers.
rij-hoek	+	- Bij andere woningtypen is ook krapte, maar wel iets minder.
2^1	++	- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krapp(er) geworden.
vrijstaand	+	
appartement	+	De cijfers gelden voor heel Tytsjerksteradiel.

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

SAMENGEVAT

Het cluster Oentsjerk e.o. bestaat uit Oentsjerk (basisdorp) en Aldtsjerk, Mûnein, Readtsjerk en Wyns (woondorpen). Oentsjerk heeft een verzorgende functie voor de woondorpen eromheen.

Er is ruimte voor 25 tot 35 extra woningen tot 2030. Daarbinnen is er vraag naar 10 tot 20 koopwoningen en zo'n 10 sociale huurwoningen. Er is ook vraag naar enkele particuliere huurwoningen, maar het gaat daarbij wel om een nichemarkt. Naar verwachting daalt het aantal huishoudens na 2030.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er zijn voldoende rij-koopwoningen, maar er is wel behoefte aan meer kwaliteit (minder vroeg-naoorlogs, meer nieuw en duurzaam).

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 € 1.695. Het gemiddelde van alle basisdorpen is € 1.390. 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. 28,3% is gebouwd na 1990. Dat is relatief veel (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 5,0 m³ gas per m³ woning. Dat is iets meer dan gemiddeld in de regio. Levensloopbestendige particuliere huurwoningen hebben het hoogste verbruik (12,3 m³/m³).

Het planaanbod is in aantallen iets te krap voor de behoefte. Naar type is er bijstelling nodig: er zijn vrijwel alleen plannen voor vrijstaande woningen, maar er is juist ook vraag naar andere woningtypen, zoals patio's / bungalows of enkele tweekappers. Het is belangrijk om de plannen daarop aan te passen en het aanbod gevarieerder te maken.

Ryptsjerk

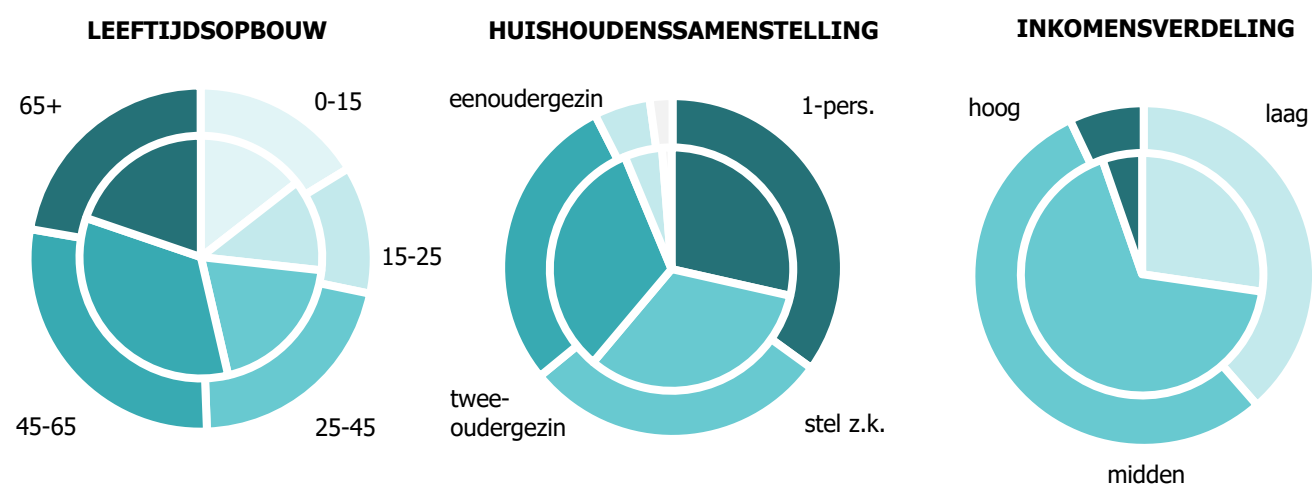
Ryptsjerk (woondorp)



DEMOGRAFIE

	2010	2015	2020	Δ '19-'20
INWONERS	815	795	785	5
0 tot 15 jaar	155	135	120	
15 tot 25 jaar	105	100	95	
25 tot 45 jaar	190	170	155	
45 tot 65 jaar	265	260	265	
65 jaar en ouder	100	130	145	
HUISHOUDENS	320	320	330	5
alleenstaand	75	85	85	
stel zonder kind	110	110	115	
gezin	135	130	125	

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING

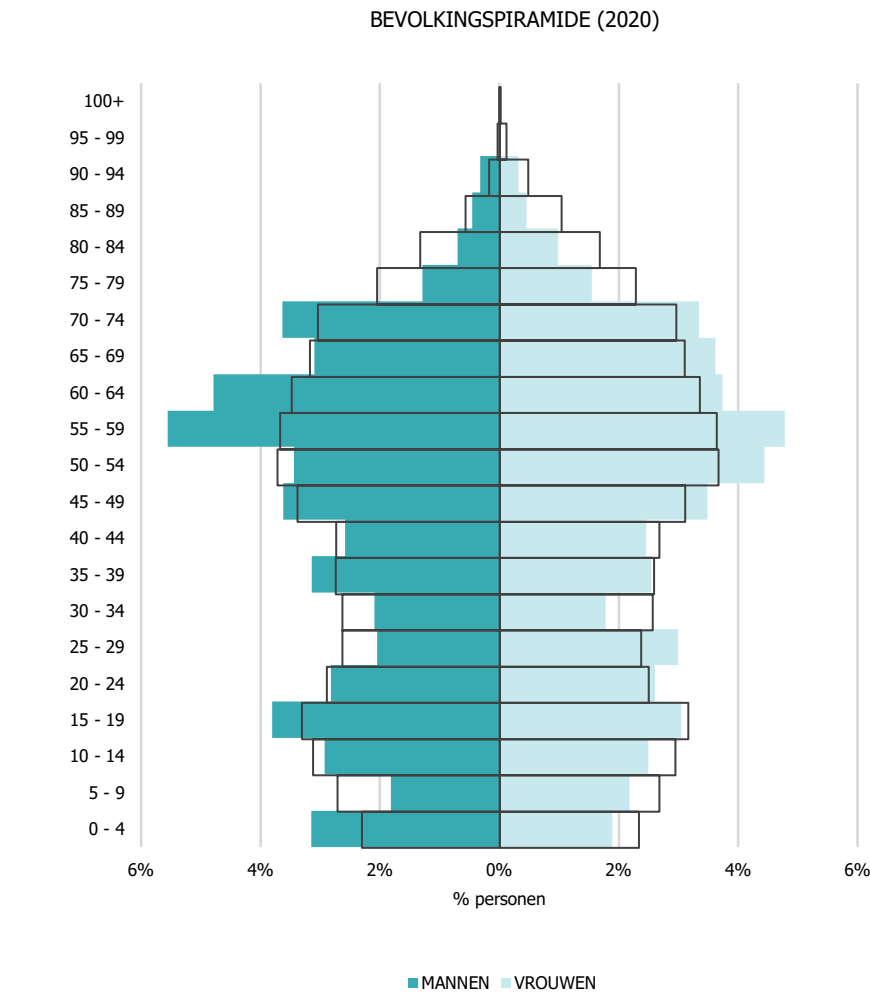


Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	248			
rij	9	€ 1.220	4,9	0,0%
2 [^] 1	42	€ 1.720	5,1	52,4%
vrijstaand	197	€ 1.910	4,9	19,3%
appartement	0			
patio / bungalow	0			
SOCIALE HUUR	54			
eengezins	42	€ 1.235	5,0	26,2%
appartement	0			
patio / bungalow	12	€ 1.305	7,1	0,0%
PARTICULIERE HUUR	4			
eengezins	4	€ 1.390	4,6	25,0%
appartement	0			
patio / bungalow	0			
TOTAAL	306	€ 1.740	5,0	23,5%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.450	4,8	21,7%

BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

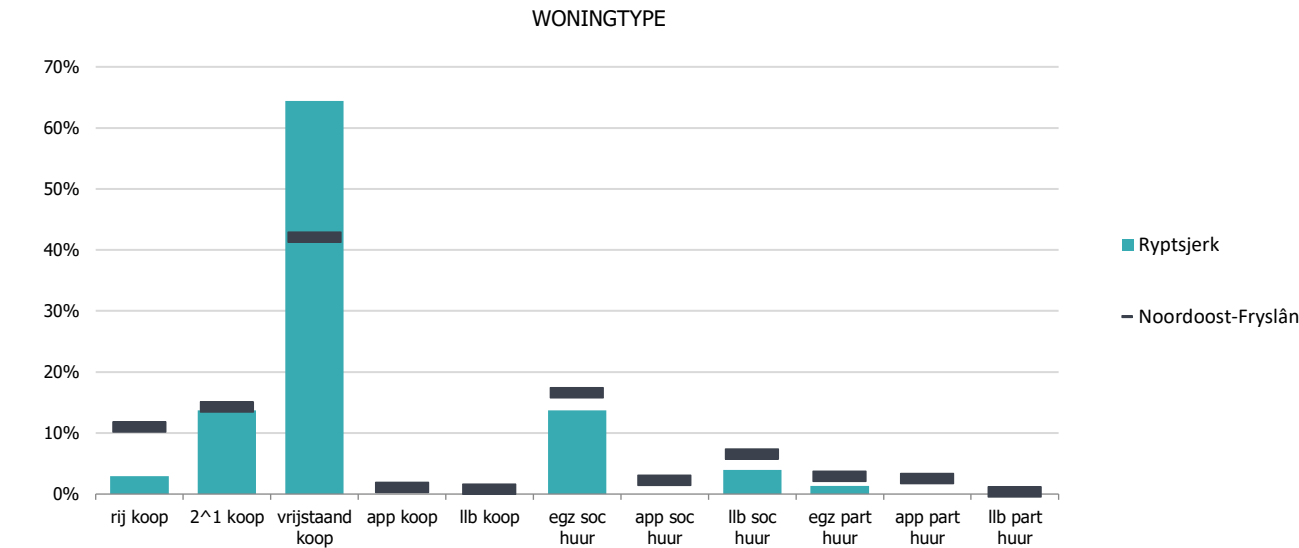
VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR RYPTSJERK UIT:	VERHUISD UIT RYPTSJERK NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	0	4	-4
Eastermar	0	0	0
Garyp-Earnewâld	0	0	0
Gytsjerk	5	10	-5
Hurdegaryp	3	8	-5
Jistrum	0	2	-2
Noardburgum	0	0	0
Oentsjerk e.o.	4	11	-7
Ryptsjerk	16	16	0
Sumar	0	0	0
Suwâld	0	0	0
Tytsjerk	4	2	2

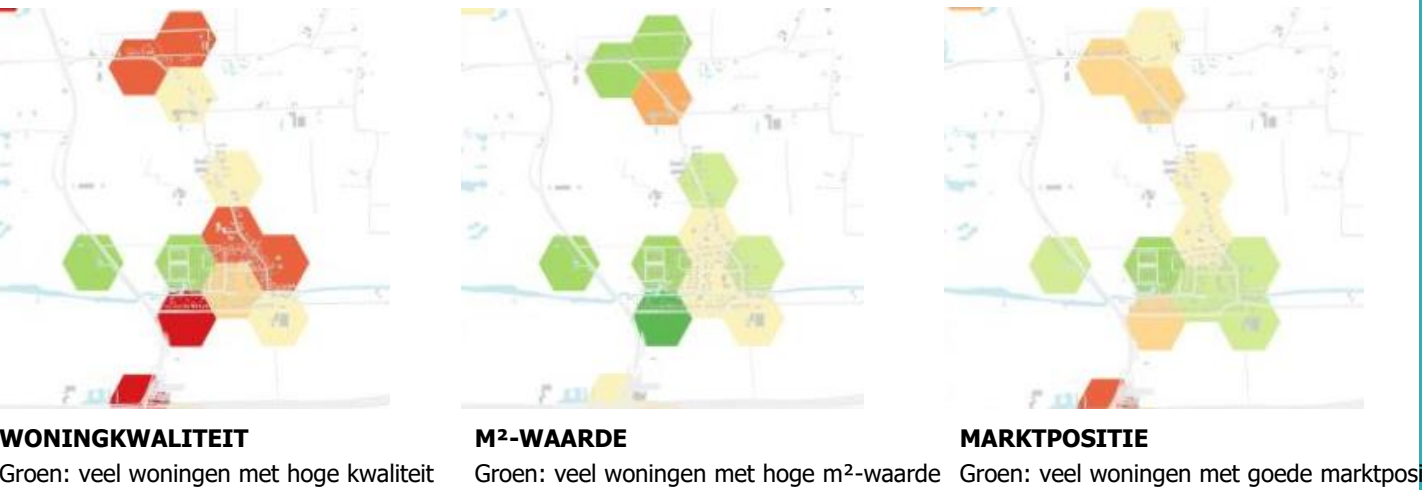
TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	-	Oentsjerk e.o.
23 tot 35 jaar	-	Hurdegaryp
35 tot 55 jaar	-	-
55 tot 75 jaar	-	Burgum
75 jaar en ouder	-	-

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans



WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

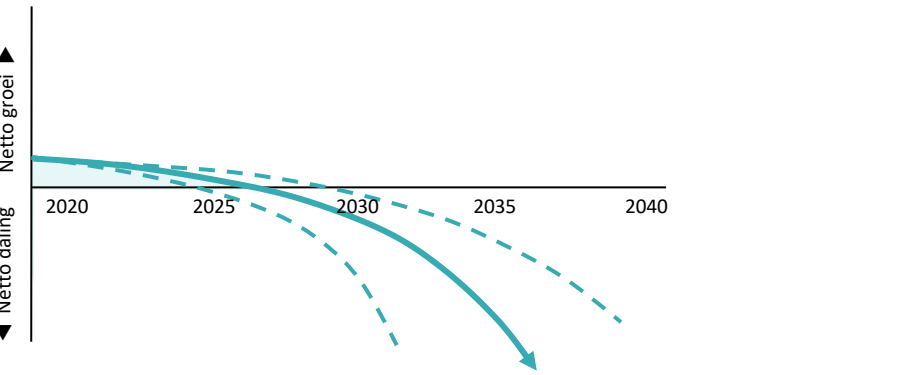
TOTALE BEHOEFTE	MAATWERK	INTUSSEN GEBOUWD
koop	Maatwerk	
sociale huur	Verdunning	
particuliere huur	-	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN
H - Rij	-	verdunning gewenst
H - Appartement	0	match
H - 'Patio'	+	mag meer
K - Rij	0	match
K - Tweekapper	+	mag meer
K - Vrij / kavel	+	match
K - Appartement	0	match
K - 'Patio'	+	mag meer
TOTAAL	MAATWERK	2

Er zijn plannen voor slechts twee koopwoningen. Om te zorgen voor voldoende vernieuwing van de voorraad mogen er extra plannen gemaakt worden. Dat moet gepaard gaan met verdunning van het aantal eengezins-sociale huurwoningen.

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel en alleen bij een concrete behoefte) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Dat vraagt om een strategie voor dan. Het plaatje hieronder geeft de verwachte ontwikkelrichting schematisch weer: eerst nog enige behoefte, vanaf 2025 is de kans op huishoudensdaling groter.



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M²-WAARDE 2020	M²-WAARDE 2019
voorzieningskern	€ 1.490	€ 1.425
basisdorp	€ 1.390	€ 1.330
woondorp	€ 1.395	€ 1.360
Ryptsjerk	€ 1.740	€ 1.670

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 '19-'20
KOOP							
rij			€ 1.225			€ 1.220	€ 75
2^1	€ 1.695	€ 1.525	€ 1.805	€ 1.800	€ 1.535	€ 1.720	€ 65
vrijstaand	€ 1.815	€ 1.820	€ 1.965	€ 2.160	€ 2.055	€ 1.910	€ 70
appartement							
patio / bungalow							
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.235	€ 1.240	€ 1.230		€ 1.235	€ 25
appartement							
patio / bungalow			€ 1.305			€ 1.305	€ 95
PARTICULIERE HUUR							
eengezins						€ 1.390	-€ 300
appartement							
patio / bungalow							
GEMIDDELD							
	€ 1.805	€ 1.565	€ 1.635	€ 1.880	€ 1.825	€ 1.740	€ 70

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

- Koop vrijstaand 1990-2010
- Koop vrijstaand > 2010
- Koop vrijstaand 1970-1990

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

- Rij koop 1970-1990
- Sociale huur eengezins 1990-2010
- Sociale huur eengezins 1945-1970

MARKTDRUK OP DE KOOPMARKT

	KRAPTE-INDICATOR		VERKOOPTIJD		M²-PRIJS		LOOPTIJD	
	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16
T'DIEL	5,4	-46%	98	-38%	€ 1.703	9%	253	-34%
rij-tussen	3,7	-51%	52	-53%	€ 1.333	14%	166	-37%
rij-hoek	4,0	-45%	78	-34%	€ 1.440	6%	135	-37%
2^1	4,6	-49%	55	-55%	€ 1.662	6%	262	-26%
vrijstaand	7,6	-40%	90	-48%	€ 1.988	9%	224	-37%
appartement	7,5	-48%	227	-18%	€ 2.131	12%	501	-32%

	MARKTDRUKSCORE	WAT BETEKENT DIT?
T'DIEL	++	- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.
rij-tussen	++	- Dat geldt vooral voor tussenwoningen en tweekappers.
rij-hoek	+	- Bij andere woningtypen is ook krapte, maar wel iets minder.
2^1	++	- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krapp(er) geworden.
vrijstaand	+	
appartement	+	De cijfers gelden voor heel Tytsjerksteradiel.

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

SAMENGEVAT

Ryptsjerk is een woondorp met weinig dagelijkse voorzieningen. Het dorp leunt op voorzieningen in grotere dorpen in de buurt, zoals Hurdegaryp.

Het toevoegen van woningen is maatwerk. Er is nog enige behoefte aan koopwoningen, maar daartegenover staat verdunning in de sociale huursector. Naar verwachting daalt het aantal huishoudens na 2025.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er zijn voldoende rij-koopwoningen, maar er is wel behoefte aan meer kwaliteit (minder vroeg-naoorlogs, meer nieuw en duurzaam).

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 € 1.740. Het gemiddelde van alle woondorpen is € 1.395. 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. 23,5% is gebouwd na 1990. Dat is relatief veel (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 5,0 m³ gas per m³ woning. Dat is iets meer dan gemiddeld in de regio. Levensloopbestendige sociale huurwoningen hebben het hoogste verbruik (7,1 m³/m³).

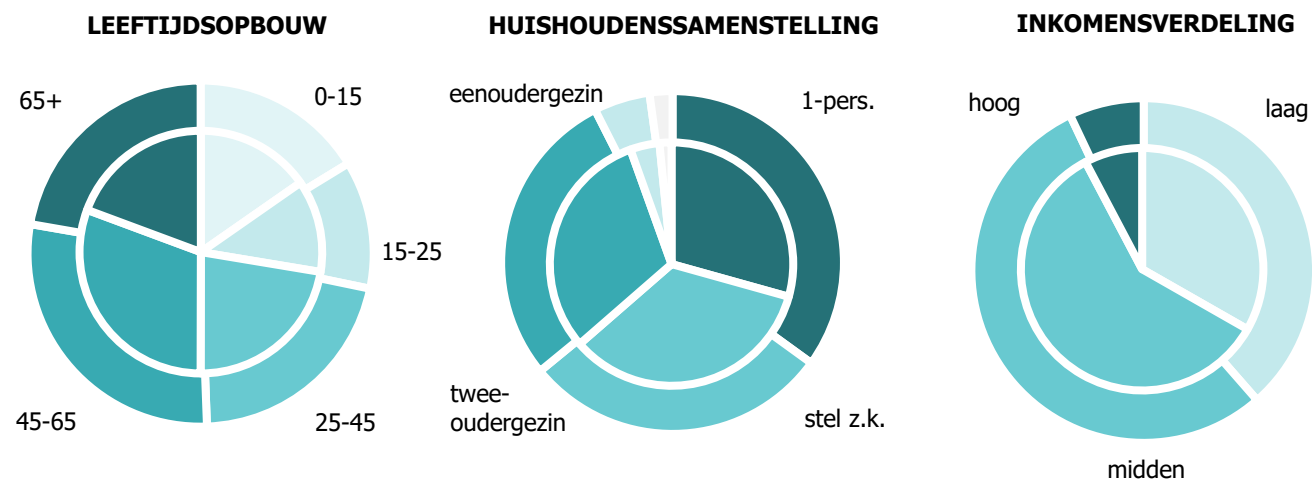
Er zijn nauwelijks plannen voor woningbouw, terwijl er wel enige vraag is. Het is verstandig om plannen toe te voegen die passen bij de concrete behoefte in het dorp. Dat betekent: vrijstaande koopwoningen, patio's / bungalows en/of enkele tweekappers.



DEMOGRAFIE

	2010	2015	2020	Δ '19-'20
INWONERS	1.375	1.420	1.375	-5
0 tot 15 jaar	270	260	215	
15 tot 25 jaar	140	155	165	
25 tot 45 jaar	350	335	315	
45 tot 65 jaar	430	440	420	
65 jaar en ouder	180	225	260	
HUISHOUDENS	550	575	570	0
alleenstaand	135	160	155	
stel zonder kind	195	190	205	
gezin	220	230	210	

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING

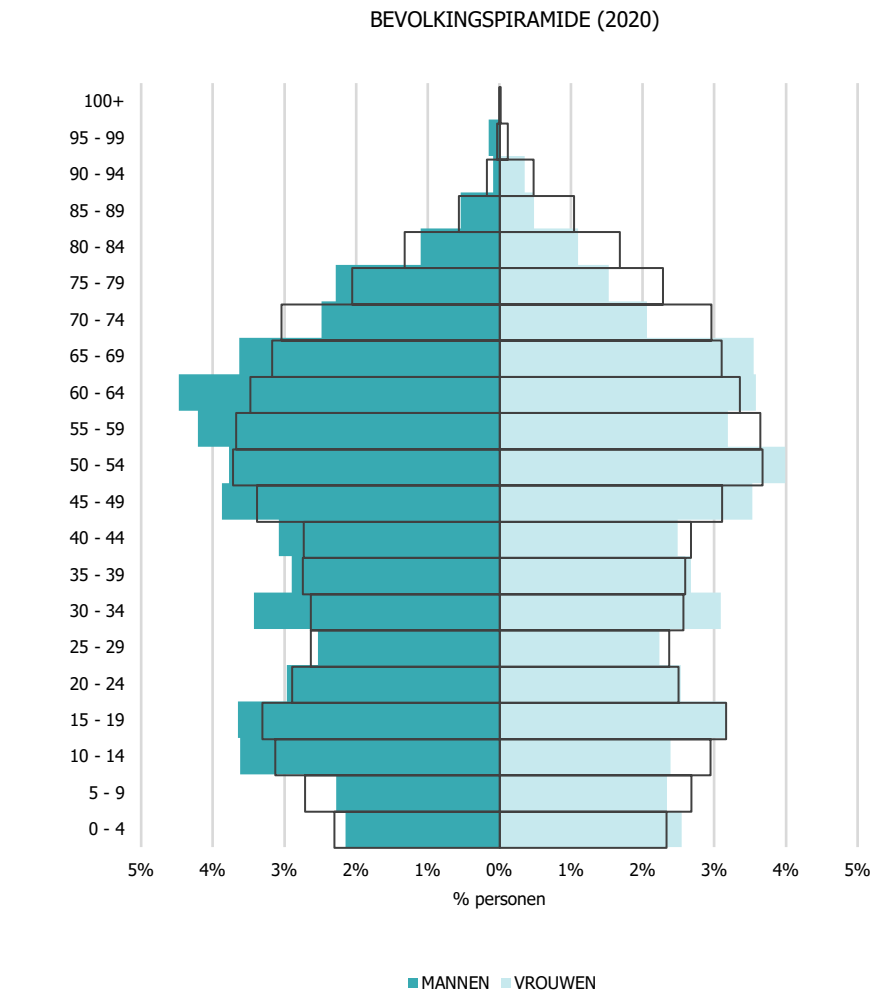


Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	416			
rij	61	€ 1.335	5,0	0,0%
2^1	81	€ 1.695	4,8	51,9%
vrijstaand	274	€ 2.010	5,0	22,6%
appartement	0			
patio / bungalow	0			
SOCIALE HUUR	112			
eengezins	73	€ 1.280	5,0	5,5%
appartement	18	€ 1.550	2,9	77,8%
patio / bungalow	21	€ 1.175	6,7	0,0%
PARTICULIERE HUUR	10			
eengezins	10	€ 1.715	6,4	0,0%
appartement	0			
patio / bungalow	0			
TOTAAL	538	€ 1.730	5,0	22,7%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.450	4,8	21,7%

BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

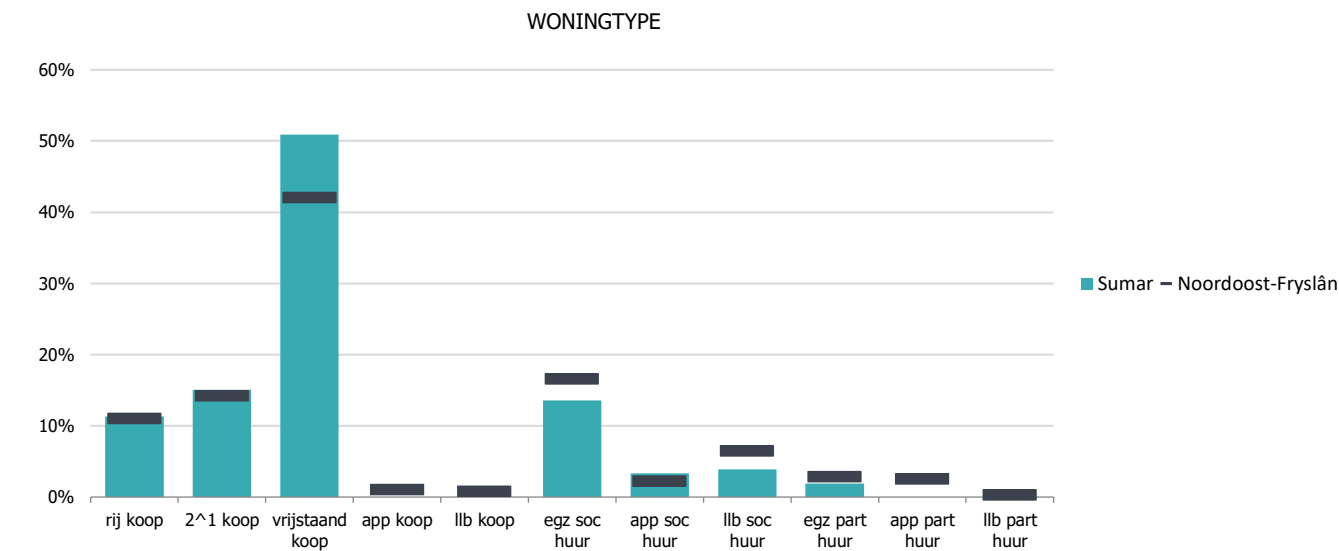
VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR SUMAR UIT:	VERHUISD UIT SUMAR NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	23	18	5
Eastermar	0	8	-8
Garyp-Earnewâld	4	8	-4
Gytsjerk	0	2	-2
Hurdegaryp	2	5	-3
Jistrum	1	0	1
Noardburgum	7	16	-9
Oentsjerk e.o.	0	0	0
Ryptsjerk	0	0	0
Sumar	59	59	0
Suwâld	0	0	0
Tytsjerk	0	0	0

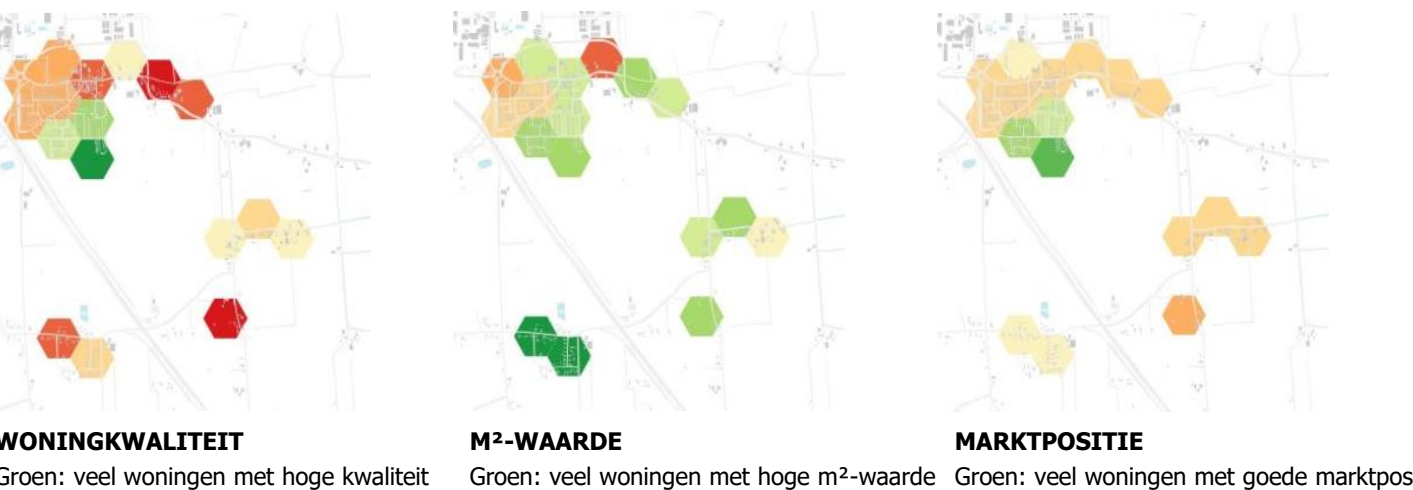
TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	-	Noardburgum, Eastermar
23 tot 35 jaar	Burgum	-
35 tot 55 jaar	Burgum	Eastermar
55 tot 75 jaar	-	-
75 jaar en ouder	-	Burgum

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans



WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

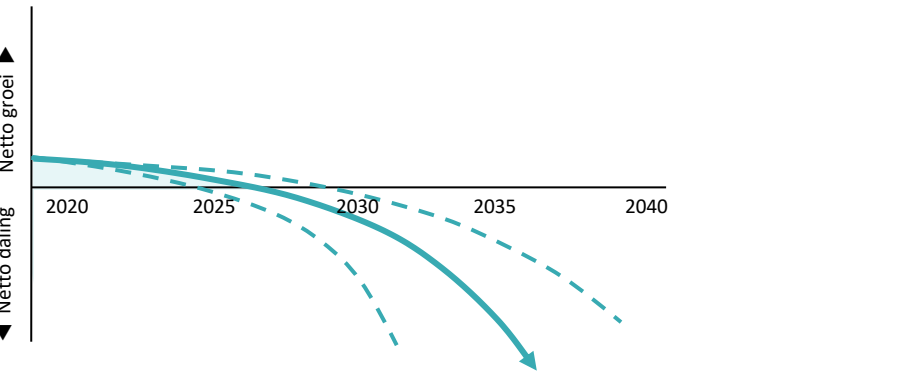
TOTALE BEHOEFTE	MAATWERK	INTUSSEN GEBOUWD
koop	Maatwerk	
sociale huur	Verdunning	
particuliere huur	-	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN
H - Rij	-	verdunning gewenst
H - Appartement	0	match
H - 'Patio'	+	mag meer
K - Rij	0	match
K - Tweekapper	+	mag meer
K - Vrij / kavel	+	match
K - Appartement	0	match
K - 'Patio'	+	mag meer
TOTAAL	MAATWERK	1

Er staat één buitendorpse bedrijfswoning gepland. Om te zorgen voor voldoende vernieuwing van de voorraad mogen er extra plannen gemaakt worden. Dat moet gepaard gaan met verdunning van het aantal eengezins-sociale huurwoningen.

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel en alleen bij een concrete behoefte) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Dat vraagt om een strategie voor dan. Het plaatje hieronder geeft de verwachte ontwikkelrichting schematisch weer: eerst nog enige behoefte, vanaf 2025 is de kans op huishoudensdaling groter.



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M²-WAARDE 2020	M²-WAARDE 2019
voorzieningskern	€ 1.490	€ 1.425
basisdorp	€ 1.390	€ 1.330
woondorp	€ 1.395	€ 1.360
Sumar	€ 1.730	€ 1.655

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 '19-'20
KOOP							
rij		€ 1.210	€ 1.410			€ 1.335	-€ 10
2^1	€ 1.455	€ 2.100	€ 1.800	€ 1.760	€ 1.390	€ 1.695	€ 85
vrijstaand	€ 2.030	€ 1.840	€ 2.100	€ 2.005	€ 1.705	€ 2.010	€ 120
appartement							
patio / bungalow							
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.200	€ 1.390	€ 1.290		€ 1.280	€ 40
appartement			€ 870		€ 1.745	€ 1.550	-€ 55
patio / bungalow		€ 1.330	€ 1.060			€ 1.175	-€ 5
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.640					€ 1.715	€ 50
appartement							
patio / bungalow							
GEMIDDELD	€ 1.975	€ 1.375	€ 1.670	€ 1.880	€ 1.625	€ 1.730	€ 75

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

- Koop vrijstaand 1970-1990
- Koop 2^1 1945-1970
- Koop vrijstaand < 1945

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

- Sociale huur appartement 1970-1990
- Sociale huur patio / bungalow 1970-1990
- Sociale huur eengezins 1945-1970

MARKTDRUK OP DE KOOPMARKT

	KRAPTE-INDICATOR		VERKOOPTIJD		M²-PRIJS		LOOPTIJD	
	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16
T'DIEL	5,4	-46%	98	-38%	€ 1.703	9%	253	-34%
rij-tussen	3,7	-51%	52	-53%	€ 1.333	14%	166	-37%
rij-hoek	4,0	-45%	78	-34%	€ 1.440	6%	135	-37%
2^1	4,6	-49%	55	-55%	€ 1.662	6%	262	-26%
vrijstaand	7,6	-40%	90	-48%	€ 1.988	9%	224	-37%
appartement	7,5	-48%	227	-18%	€ 2.131	12%	501	-32%

	MARKTDRUKSCORE	WAT BETEKENT DIT?
T'DIEL	++	- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.
rij-tussen	++	- Dat geldt vooral voor tussenwoningen en tweekappers.
rij-hoek	+	- Bij andere woningtypen is ook krapte, maar wel iets minder.
2^1	++	- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krapp(er) geworden.
vrijstaand	+	
appartement	+	De cijfers gelden voor heel Tytsjerksteradiel.

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

SAMENGEVAT

Sumar is een woondorp met weinig dagelijkse voorzieningen. Het dorp leunt op voorzieningen in grotere dorpen in de buurt, zoals Burgum.

Het toevoegen van woningen is maatwerk. Er is nog enige behoefte aan koopwoningen, maar daartegenover staat verdunning in de sociale huursector. Naar verwachting daalt het aantal huishoudens na 2025.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er zijn voldoende rij-koopwoningen, maar er is wel behoefte aan meer kwaliteit (minder vroeg-naoorlogs, meer nieuw en duurzaam).

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 € 1.730. Het gemiddelde van alle woondorpen is € 1.395. 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. 22,7% is gebouwd na 1990. Dat is relatief veel (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 5,0 m³ gas per m³ woning. Dat is iets meer dan gemiddeld in de regio. Levensloopbestendige sociale huurwoningen hebben het hoogste verbruik (6,7 m³/m³).

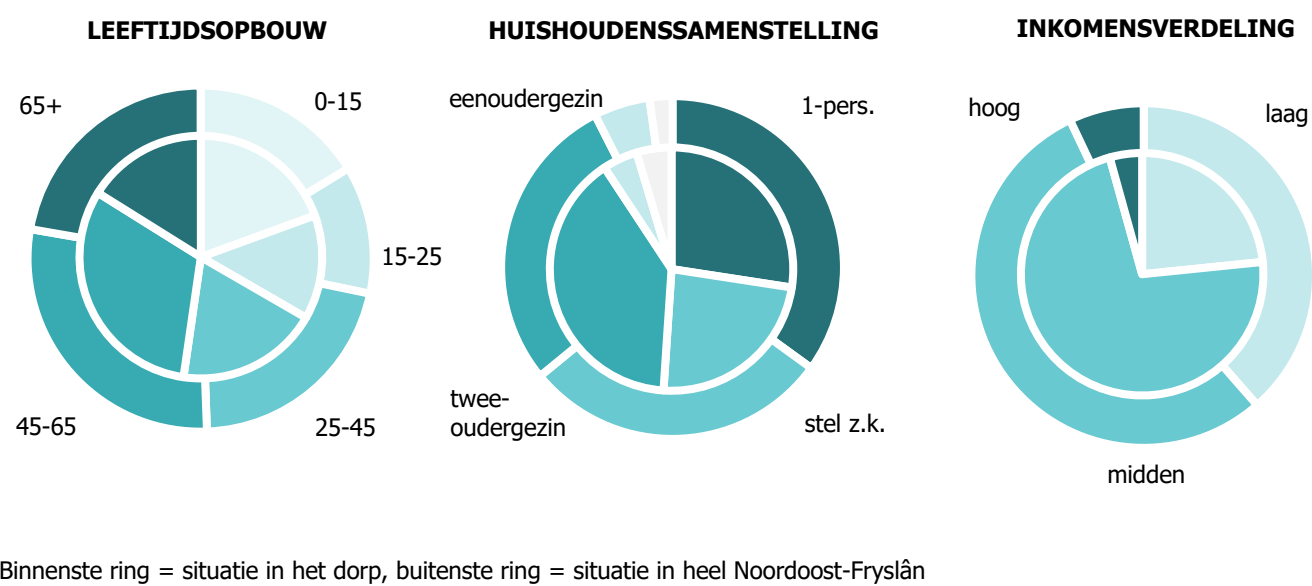
Er zijn nauwelijks plannen voor woningbouw, terwijl er wel enige vraag is. Het is verstandig om plannen toe te voegen die passen bij de concrete behoefte in het dorp. Dat betekent: vrijstaande koopwoningen, patio's / bungalows en/of enkele tweekappers, altijd binnendorps.



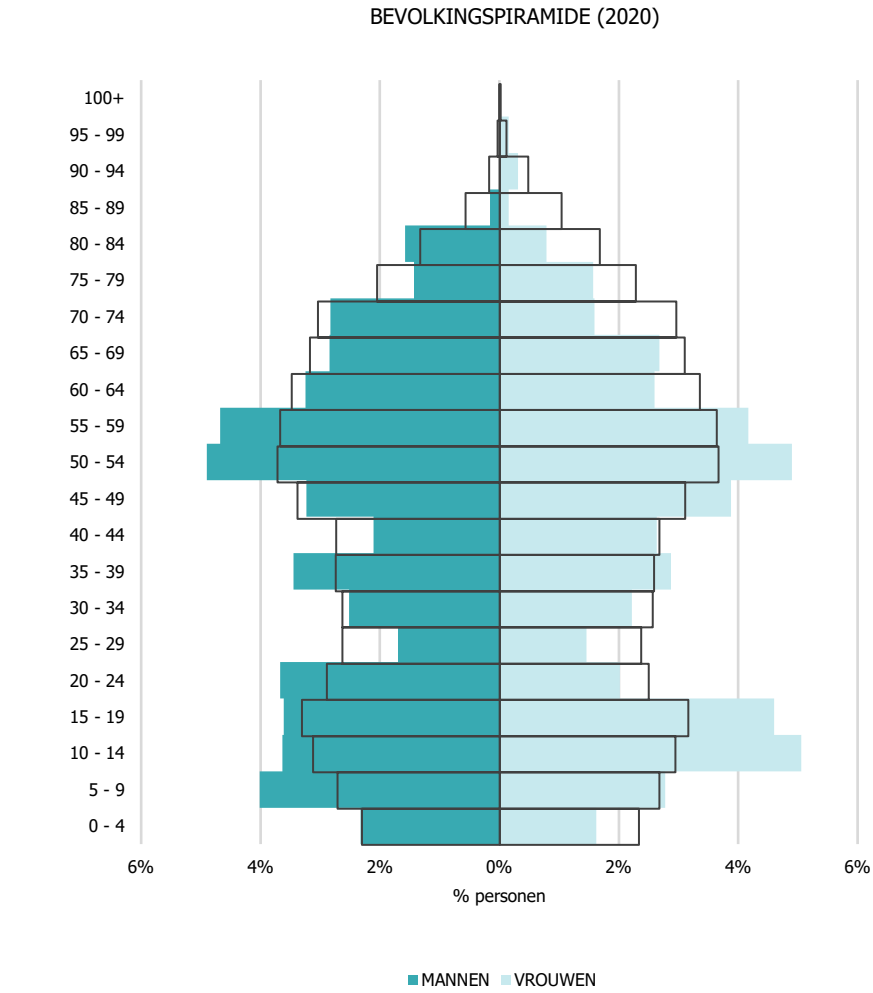
DEMOGRAFIE

	2010	2015	2020	Δ '19-'20
INWONERS	665	665	635	5
0 tot 15 jaar	175	140	125	
15 tot 25 jaar	80	90	85	
25 tot 45 jaar	170	140	125	
45 tot 65 jaar	180	210	200	
65 jaar en ouder	60	80	95	
HUISHOUDENS	235	240	235	0
alleenstaand	55	55	65	
stel zonder kind	60	70	65	
gezin	120	115	110	

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens is stabiel gebleven. Er kwamen iets meer alleenstaanden bij en het aantal gezinnen nam iets af, maar het verschil is minimaal. Het aantal inwoners daalde de laatste vijf jaar iets, maar nam afgelopen jaar weer wat toe. Het aantal jongeren tot 15 jaar en het aantal 25- tot 45-jarigen daalde, terwijl het aantal 45-plussers toenam. Het aantal 15- tot 25-jarigen schommelt wat, maar blijft op grote lijnen stabiel. Vergeleken met de rest van de regio wonen er relatief veel tieners en twintigers in Suwâld, net als vijftigers. Er wonen juist relatief weinig 60-plussers. Suwâld is dus relatief verjongend.

VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR SUWÂLD UIT:	VERHUISD UIT SUWÂLD NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	10	12	-2
Eastermar	0	0	0
Garyp-Earnewâld	0	0	0
Gytsjerk	0	0	0
Hurdegaryp	0	2	-2
Jistrum	0	0	0
Noardburgum	0	0	0
Oentsjerk e.o.	1	0	1
Ryptsjerk	0	0	0
Sumar	0	0	0
Suwâld	16	16	0
Tytsjerk	0	7	-7

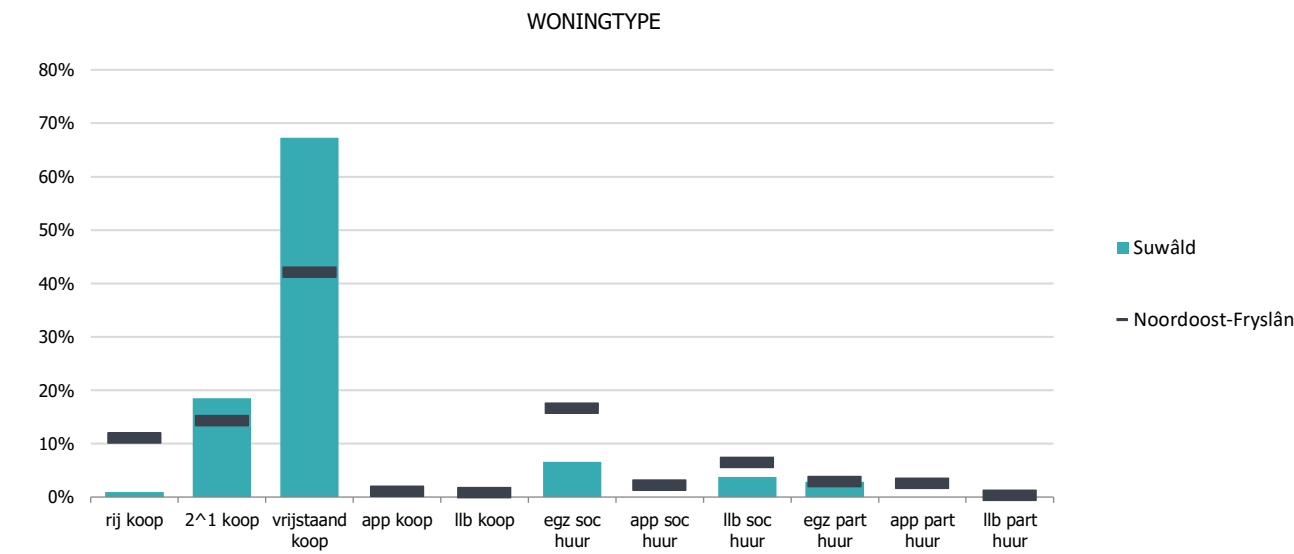
TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	-	-
23 tot 35 jaar	-	Tytsjerk, Burgum
35 tot 55 jaar	-	-
55 tot 75 jaar	-	-
75 jaar en ouder	-	-

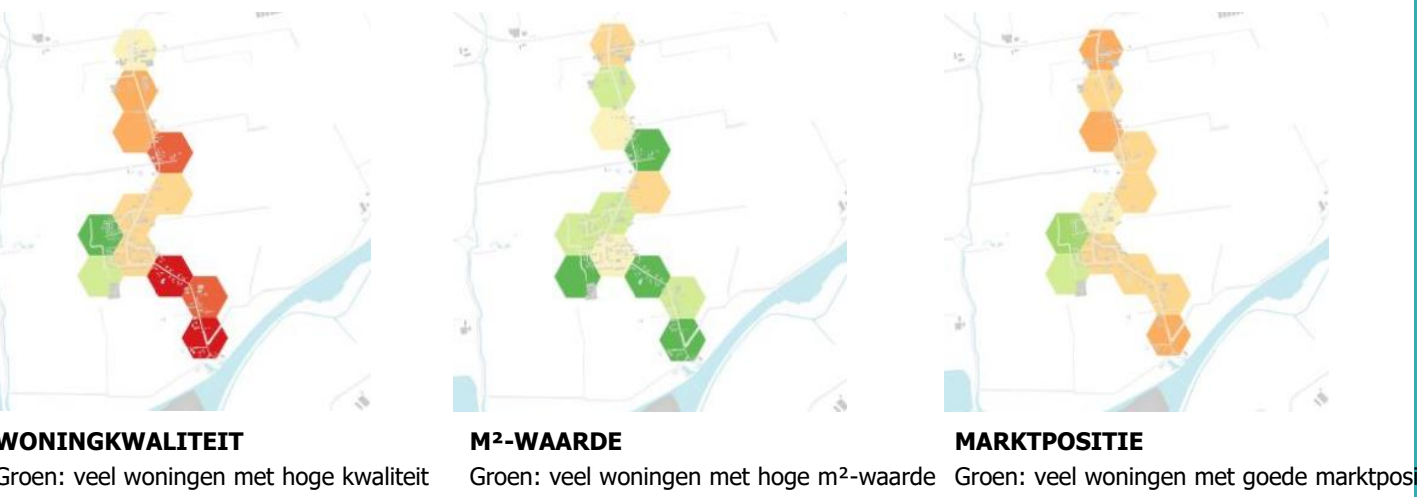
* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	183			
rij	2			0,0%
2 [^] 1	39	€ 1.610	5,6	25,6%
vrijstaand	142	€ 1.835	5,2	27,5%
appartement	0			
patio / bungalow	0			
SOCIALE HUUR	22			
eengezins	14	€ 1.225	4,7	28,6%
appartement	0			
patio / bungalow	8	€ 1.220	6,3	0,0%
PARTICULIERE HUUR	6			
eengezins	6	€ 1.530	7,7	33,3%
appartement	0			
patio / bungalow	0			
TOTAAL	211	€ 1.715	5,4	26,1%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.450	4,8	21,7%



WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

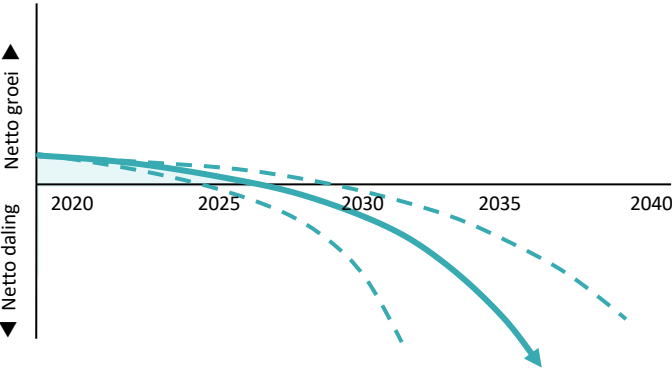
TOTALE BEHOEFTE	MAATWERK	INTUSSEN GEBOUWD
koop	Maatwerk	
sociale huur	0	
particuliere huur	-	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN
H - Rij	-	verduunning gewenst
H - Appartement	0	match
H - 'Patio'	+	mag meer
K - Rij	0	match
K - Tweekapper	+	match
K - Vrij / kavel	+	match
K - Appartement	0	match
K - 'Patio'	+	mag meer
TOTAAL	MAATWERK	7

Er zijn enkele plannen voor koopwoningen: vrijstaand en tweekappers. Dat sluit goed aan op de behoefte, alleen plannen voor patio's ontbreken nog, in combinatie met verduunning van het aantal eengezins-sociale huurwoningen.

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel en alleen bij een concrete behoefte) met tegelijk verduunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Dat vraagt om een strategie voor dan. Het plaatje hieronder geeft de verwachte ontwikkelrichting schematisch weer: eerst nog enige behoefte, vanaf 2025 is de kans op huishoudensdaling groter.



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M²-WAARDE 2020	M²-WAARDE 2019
voorzieningskern	€ 1.490	€ 1.425
basisdorp	€ 1.390	€ 1.330
woondorp	€ 1.395	€ 1.360
Suwâld	€ 1.715	€ 1.670

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 '19-'20
KOOP							
rij							
2^1	€ 1.750	€ 1.365	€ 1.555	€ 1.595		€ 1.610	€ 50
vrijstaand	€ 1.800	€ 1.535	€ 1.770	€ 1.970		€ 1.835	€ 60
appartement							
patio / bungalow							
SOCIALE HUUR							
eengezins			€ 1.205	€ 1.160		€ 1.225	€ 100
appartement							
patio / bungalow			€ 1.220			€ 1.220	€ 70
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.430					€ 1.530	-€ 200
appartement							
patio / bungalow							
GEMIDDELD	€ 1.785	€ 1.495	€ 1.430	€ 1.845	€ 1.795	€ 1.715	€ 45

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

- Koop vrijstaand 1990-2010
- Koop vrijstaand < 1945
- Koop vrijstaand 1970-1990

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

- Sociale huur eengezins 1990-2010
- Sociale huur eengezins 1970-1990
- Sociale huur patio / bungalow 1970-1990

MARKTDRUK OP DE KOOPMARKT

	KRAPTE-INDICATOR		VERKOOPTIJD		M²-PRIJS		LOOPTIJD	
	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16
T'DIEL	5,4	-46%	98	-38%	€ 1.703	9%	253	-34%
rij-tussen	3,7	-51%	52	-53%	€ 1.333	14%	166	-37%
rij-hoek	4,0	-45%	78	-34%	€ 1.440	6%	135	-37%
2^1	4,6	-49%	55	-55%	€ 1.662	6%	262	-26%
vrijstaand	7,6	-40%	90	-48%	€ 1.988	9%	224	-37%
appartement	7,5	-48%	227	-18%	€ 2.131	12%	501	-32%

	MARKTDRUKSCORE	WAT BETEKENT DIT?
T'DIEL	++	- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.
rij-tussen	++	- Dat geldt vooral voor tussenwoningen en tweekappers.
rij-hoek	+	- Bij andere woningtypen is ook krapte, maar wel iets minder.
2^1	++	- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krapp(er) geworden.
vrijstaand	+	
appartement	+	De cijfers gelden voor heel Tytsjerksteradiel.

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

SAMENGEVAT

Suwâld is een woondorp met weinig dagelijkse voorzieningen. Het dorp leunt op voorzieningen in grotere dorpen in de buurt, zoals Burgum.

Het toevoegen van woningen is maatwerk. Er is nog enige behoefte aan koopwoningen, maar daartegenover staat verduunning in de sociale huursector. Naar verwachting daalt het aantal huishoudens na 2025.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er zijn voldoende rij-koopwoningen, maar er is wel behoefte aan meer kwaliteit (minder vroeg-naoorlogs, meer nieuw en duurzaam).

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 € 1.715. Het gemiddelde van alle woondorpen is € 1.395. 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. 26,1% is gebouwd na 1990. Dat is relatief veel (gemiddeld: 21,7%).

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

Het planaanbod past in aantallen bij de behoefte. Ook naar type sluiten de plannen aan op de vraag, behalve dat er geen plannen zijn voor patio's / bungalows. Daar is wel behoefte aan.

Tytsjerk

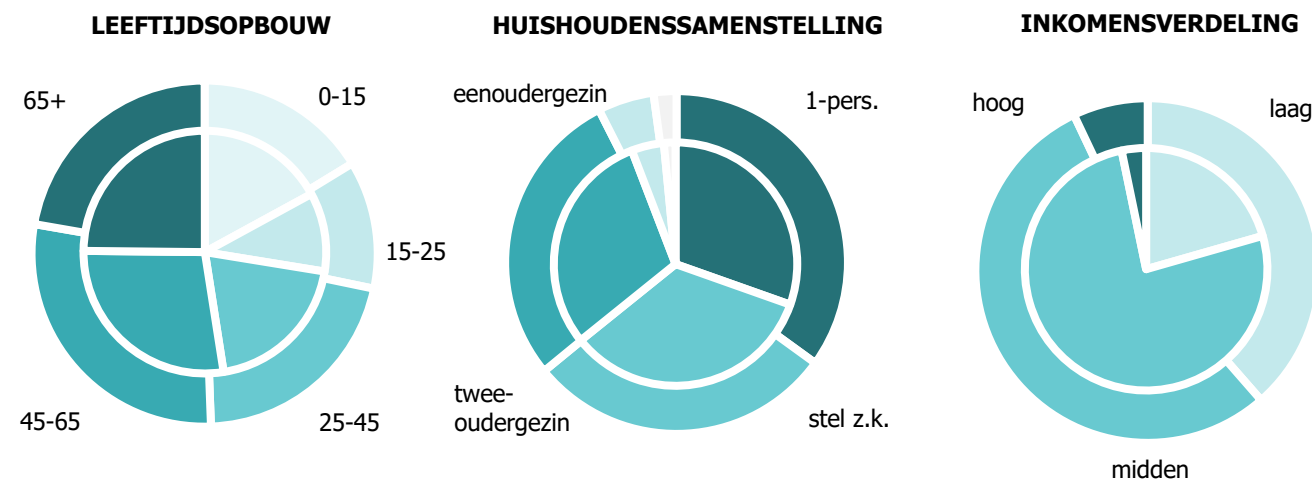
Tytsjerk (woondorp)



DEMOGRAFIE

	2010	2015	2020	Δ '19-'20
INWONERS	1.520	1.580	1.620	20
0 tot 15 jaar	275	305	285	
15 tot 25 jaar	125	145	175	
25 tot 45 jaar	365	330	315	
45 tot 65 jaar	490	445	455	
65 jaar en ouder	265	350	390	
HUISHOUDENS	630	650	675	5
alleenstaand	140	155	175	
stel zonder kind	275	260	265	
gezin	210	230	235	

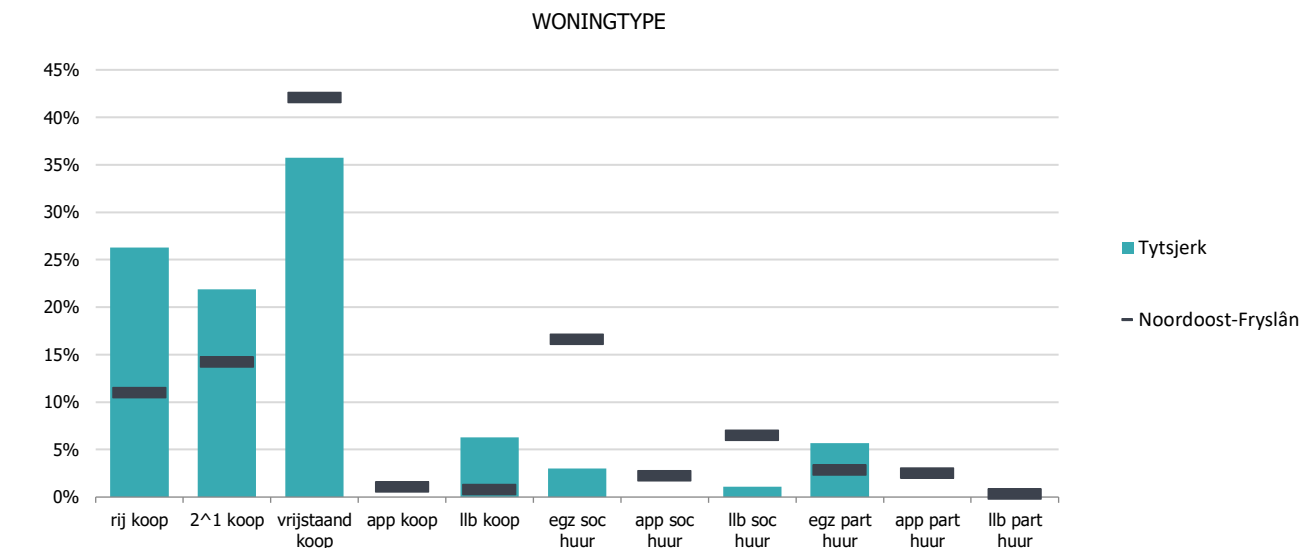
LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



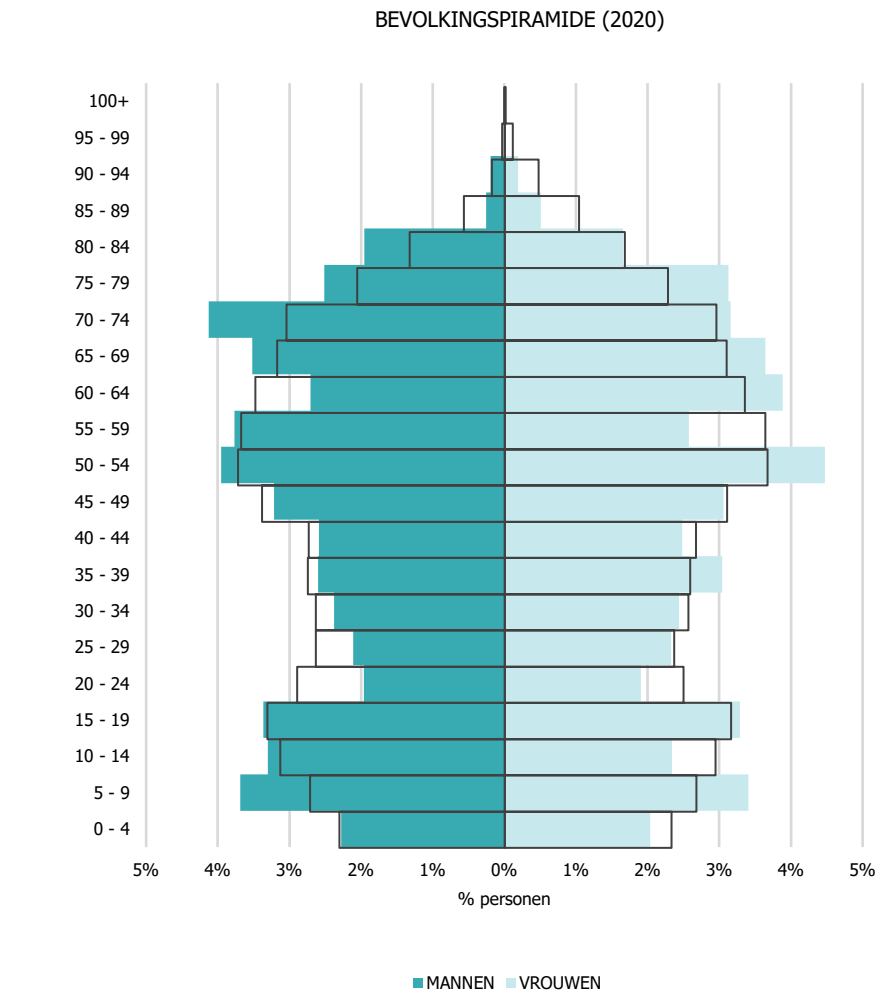
Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	573			
rij	167	€ 1.345	4,5	6,6%
2^1	139	€ 1.560	4,9	12,9%
vrijstaand	227	€ 1.960	4,9	20,7%
appartement	0			
patio / bungalow	40	€ 1.980	5,1	2,5%
SOCIALE HUUR	26			
eengezins	19	€ 1.340	5,2	57,9%
appartement	0			
patio / bungalow	7	€ 1.335	7,8	0,0%
PARTICULIERE HUUR	36			
eengezins	36	€ 1.460	5,2	16,7%
appartement	0			
patio / bungalow	0			
TOTAAL	635	€ 1.660	4,9	14,8%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.450	4,8	21,7%



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. Daarbinnen groeide het aantal alleenstaanden en gezinnen, en nam het aantal stellen iets af.

Het inwonertal nam ook toe. Alle leeftijdsgroepen werden groter, behalve de groep tussen 25 en 65 jaar. Daarmee wijkt Tytsjerk af van de meeste dorpen in de regio, waar het aantal jongeren terugloopt. Vergeleken met andere dorpen in de regio is het aandeel ouderen in Tytsjerk wel wat groter en ligt het aandeel twintigers en dertigers wat lager.

VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

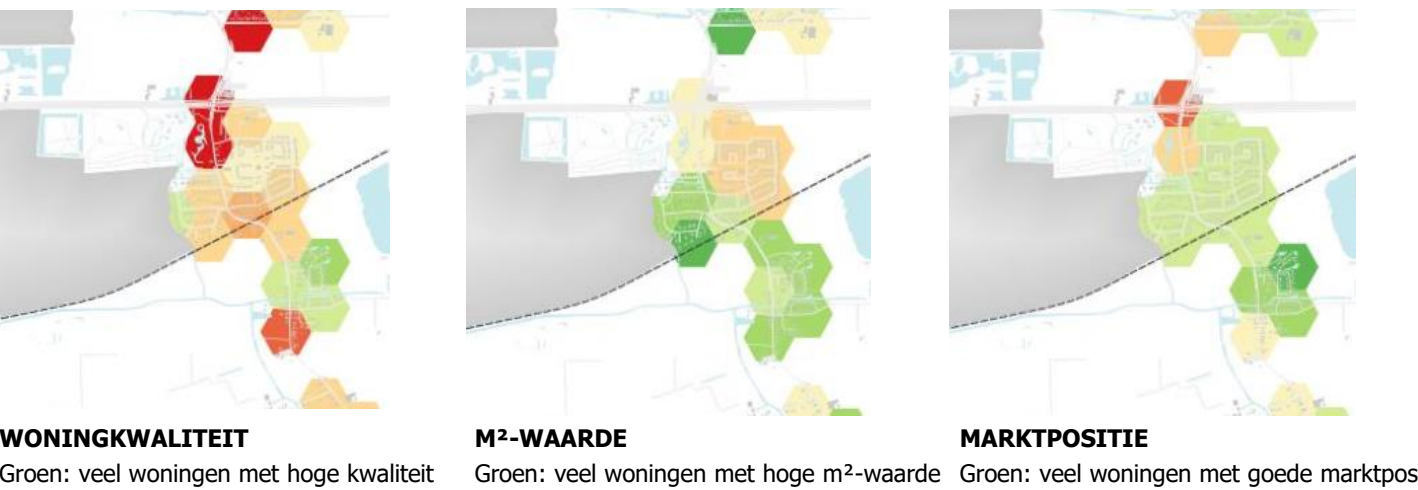
	VERHUISD NAAR TYTSJERK UIT:	VERHUISD UIT TYTSJERK NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	5	19	-14
Eastermar	0	0	0
Garyp-Earnewâld	0	4	-4
Gytsjerk	9	12	-3
Hurdegaryp	14	25	-11
Jistrum	0	0	0
Noardburgum	0	7	-7
Oentsjerk e.o.	6	11	-5
Ryptsjerk	2	4	-2
Sumar	0	0	0
Suwâld	7	0	7
Tytsjerk	45	45	0

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	-	Burgum, Noardburgum
23 tot 35 jaar	Suwâld	Burgum, Oentsjerk e.o., Noardburgum
35 tot 55 jaar	-	Hurdegaryp
55 tot 75 jaar	Oentsjerk e.o.	Hurdegaryp, Burgum, Gytsjerk
75 jaar en ouder	-	Hurdegaryp

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

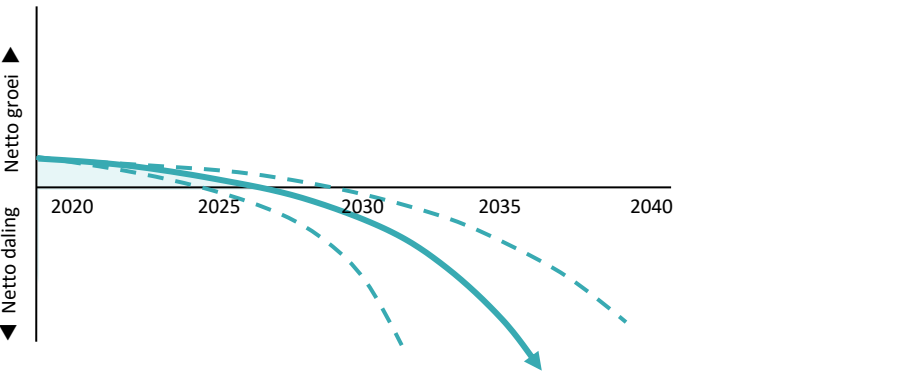
TOTALE BEHOEFTE	TOT 10	INTUSSEN GEBOUWD
koop	Tot 10	
sociale huur	0	
particuliere huur	-	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN
H - Rij	-	verduunning gewenst
H - Appartement	0	match
H - 'Patio'	+	mag meer
K - Rij	0	match
K - Tweekapper	++	mag meer
K - Vrij / kavel	++	match
K - Appartement	0	match
K - 'Patio'	+	mag meer
TOTAAL	TOT 10	9

Er zijn alleen plannen voor vrijstaande koopwoningen. Om in de vraag te kunnen voorzien moeten er ook plannen ontwikkeld worden voor andere woningtypen, vooral patio's, in combinatie met verduunning van het aantal eengezins-sociale huurwoningen.

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel en alleen bij een concrete behoefte) met tegelijk verduunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Dat vraagt om een strategie voor dan. Het plaatje hieronder geeft de verwachte ontwikkelrichting schematisch weer: eerst nog enige behoefte, vanaf 2025 is de kans op huishoudensdaling groter.



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M²-WAARDE 2020	M²-WAARDE 2019
voorzieningskern	€ 1.490	€ 1.425
basisdorp	€ 1.390	€ 1.330
woondorp	€ 1.395	€ 1.360
Tytsjerk	€ 1.660	€ 1.560

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 '19-'20
KOOP							
rij		€ 1.365	€ 1.305		€ 1.820	€ 1.345	€ 50
2^1	€ 1.885	€ 1.480	€ 1.515	€ 1.620	€ 2.050	€ 1.560	€ 95
vrijstaand	€ 1.905	€ 1.915	€ 1.890	€ 2.175	€ 2.165	€ 1.960	€ 100
appartement							
patio / bungalow		€ 2.030	€ 1.885			€ 1.980	€ 115
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.360		€ 1.320		€ 1.340	€ 85
appartement							
patio / bungalow			€ 1.335			€ 1.335	€ 55
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.345		€ 1.220		€ 2.135	€ 1.460	€ 105
appartement							
patio / bungalow							
GEMIDDELD	€ 1.810	€ 1.640	€ 1.440	€ 1.890	€ 2.025	€ 1.660	€ 100

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

- Koop vrijstaand 1990-2010
- Koop vrijstaand > 2010
- Particuliere huur eengezins > 2010

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

- Particuliere huur eengezins 1970-1990
- Rij koop 1970-1990
- Sociale huur eengezins 1990-2010

MARKTDRUK OP DE KOOPMARKT

	KRAPTE-INDICATOR		VERKOOPTIJD		M²-PRIJS		LOOPTIJD	
	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16	'17-'18	T.O.V. '15-'16
T'DIEL	5,4	-46%	98	-38%	€ 1.703	9%	253	-34%
rij-tussen	3,7	-51%	52	-53%	€ 1.333	14%	166	-37%
rij-hoek	4,0	-45%	78	-34%	€ 1.440	6%	135	-37%
2^1	4,6	-49%	55	-55%	€ 1.662	6%	262	-26%
vrijstaand	7,6	-40%	90	-48%	€ 1.988	9%	224	-37%
appartement	7,5	-48%	227	-18%	€ 2.131	12%	501	-32%

MARKTDRUKSCORE

T'DIEL	++
rij-tussen	++
rij-hoek	+
2^1	++
vrijstaand	+
appartement	+

WAT BETEKENT DIT?

- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.
- Dat geldt vooral voor tussenwoningen en tweekappers.
- Bij andere woningtypen is ook krapte, maar wel iets minder.
- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krapp(er) geworden.

De cijfers gelden voor heel Tytsjerksteradiel.

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

SAMENGEVAT

Tytsjerk is een woondorp met weinig dagelijkse voorzieningen. Het dorp leunt op voorzieningen in grotere dorpen in de buurt, zoals Hurdegaryp.

Het toevoegen van woningen is maatwerk. Er is nog behoefte aan maximaal 10 koopwoningen, maar daartegenover staat verduunning in de sociale huursector. Naar verwachting daalt het aantal huishoudens na 2030.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er zijn voldoende rij-koopwoningen, maar er is wel behoefte aan meer kwaliteit (minder vroeg-naoorlogs, meer nieuw en duurzaam).

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 € 1.660. Het gemiddelde van alle woondorpen is € 1.395. 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. 14,8% 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 meer dan gemiddeld in de regio. Levensloopbestendige sociale huurwoningen hebben het hoogste verbruik (7,8 m³/m³).

Het planaanbod past in aantallen bij de behoefte. Er zijn alleen plannen voor vrijstaande koopwoningen. Er is juist ook vraag naar andere woningtypen, zoals patio's / bungalows of enkele tweekappers. Het is belangrijk om de plannen daarop aan te passen en het aanbod gevarieerder te maken.



DEMOGRAFIE

UITLEG

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

De laatste kolom (Δ '19-'20) geeft de ontwikkeling in het afgelopen jaar zien.

Door afrondingsverschillen kan de optelsom afwijken van het totaal.

Bron: CBS Statline (2010, 2015, 2019, 2020)

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

Bron: CBS Statline (2020)

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

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

UITLEG

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING

UITLEG

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

De leeftijdsverdeling is gemeten op persoonsniveau o.b.v. een uitdraai van de gemeentelijke BRP (Basisregistratie Personen, 2020).

De huishoudensverdeling is gemeten op het niveau van de oudste persoon in een huishouden en de samenstelling van het huishoudens waarin diegene woont, ook o.b.v. de BRP (2020).

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

VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

UITLEG

Informatie over verhuisbewegingen binnen de gemeente, gemeten over de periode 1 januari 2016 t/m juni 2020, o.b.v. een uitdraai van de BRP.

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

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

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

In het tweede deel staat per leeftijdsgroep uit welke dorpen in de gemeente vooral mensen instroomden en waar zij vooral naartoe verhuisden. Er staan alleen dorpen ingevuld wanneer er een substantieel positief of negatief saldo gemeten is.

Bron: BRP gemeenten in Noordoost-Fryslân (2016-2020)

N.B.: Op de gemeentebladen staat geen informatie over verhuisbewegingen tussen dorpen, maar tussen gemeenten en andere regio's. De periode waarover gemeten is, is ook korter: van 1 januari 2016 t/m 31 december 2018. Recentere gegevens zijn nog niet voorhanden.

WONINGVOORRAAD

UITLEG

Informatie over de samenstelling van de woningvoorraad, met onderscheid naar koop, sociale huur en particuliere huur. Onder particuliere huur verstaan we alle woningen die verhuurd worden, maar niet in eigendom zijn van een corporatie.

De eerste kolom laat het aantal woningen in het dorp zien, gebaseerd op WOZ-gegevens met als peildatum februari 2020. Dat aantal is exclusief recreatiewoningen en panden zonder woonbestemming.

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

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

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

De grafiek laat per product het aandeel binnen de totale voorraad zien i.r.t. het gemiddelde in Noordoost-Fryslân.

Bron: WOZ-registratie gemeenten in Noordoost-Fryslân (2020), VHE-lijsten corporaties (2020), verbruiksgegevens netbeheerders (2018)

WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE

UITLEG

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

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

Bron: marktpositiescan woningmarktanalyse KAW (2020)

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

UITLEG

Informatie over de verwachte woningbehoefte in het dorp tot 2030, gebaseerd op de uitkomsten van de woningmarktanalyse uit 2020.

Het eerste deel van de tabel geeft aan hoeveel behoefte er nog is aan koop-, sociale huur- en particuliere huurwoningen. Daarachter wordt vanaf 2021 bijgehouden hoeveel woningen er intussen gerealiseerd zijn.

Het tweede deel van de tabel geeft de kwalitatieve behoefte weer. Wat is de gewenste ontwikkeling per product? En hoe verhoudt de planvoorraad zich daartoe? Een ^{†*} betekent: er is voldoende aanbod, maar niet in de gewenste kwaliteit.

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

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

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

UITLEG

De figuur in dit blok laat schematisch de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens zien. Overal daalt het aantal huishoudens en daarmee de woningbehoefte als gevolg van sterfte onder babyboomers (vanaf ongeveer 2030). Tot die tijd is er nog vraag naar woningen (het blauw-gearceerde deel). Benut die groei, maar denk nu alvast na over wat dat betekent voor de langere termijn.

Het verloop van de figuur verschilt per soort dorp. In woondorpen zal de behoefte als eerste onder de 0-lijn dalen, gevolgd door basisdorpen en pas veel later (of helemaal niet) de voorzieningenkernen.

Bron: woningmarktanalyse KAW (2020)

POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

UITLEG

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

Bron: WOZ-registratie gemeenten in Noordoost-Fryslân (2020)

M²-WAARDE PER PRODUCT

UITLEG

Informatie over de vierkantemeterwaarde per product gekruist met bouwperiode.

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

De laatste kolom laat de ontwikkeling in het afgelopen jaar zien, per product, maar ook totaal.

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

Bron: WOZ-registratie gemeenten in Noordoost-Fryslân (2020)

MARKTDRUK OP DE KOOPMARKT

UITLEG

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

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

- de krapte-indicator geeft aan hoeveel aanbod er staat tegenover één woningzoekende. Met andere woorden: uit hoeveel woningen kan een woningzoekende kiezen?
- de verkooptijd geeft aan hoelang een verkochte woning te koop heeft gestaan (in dagen)
- de vierkantemeterprijs geeft aan hoeveel euro er voor een m² woning is betaald. Deze prijs is berekend o.b.v. de transactieprijs.

Let op: dat is iets anders dan de vierkantemeterwaarde!

- de looptijd geeft aan hoelang te koop staand aanbod al te koop staat (in dagen)

Het schema geeft steeds aan wat de gemiddelde waarde in de afgelopen twee meetjaren was, plus de toename t.o.v. de twee meetjaren ervoor.

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

Bron: NVM (2020)

SAMENGEVAT

UITLEG

Hier staan de belangrijkste punten nog eens op een rij.