

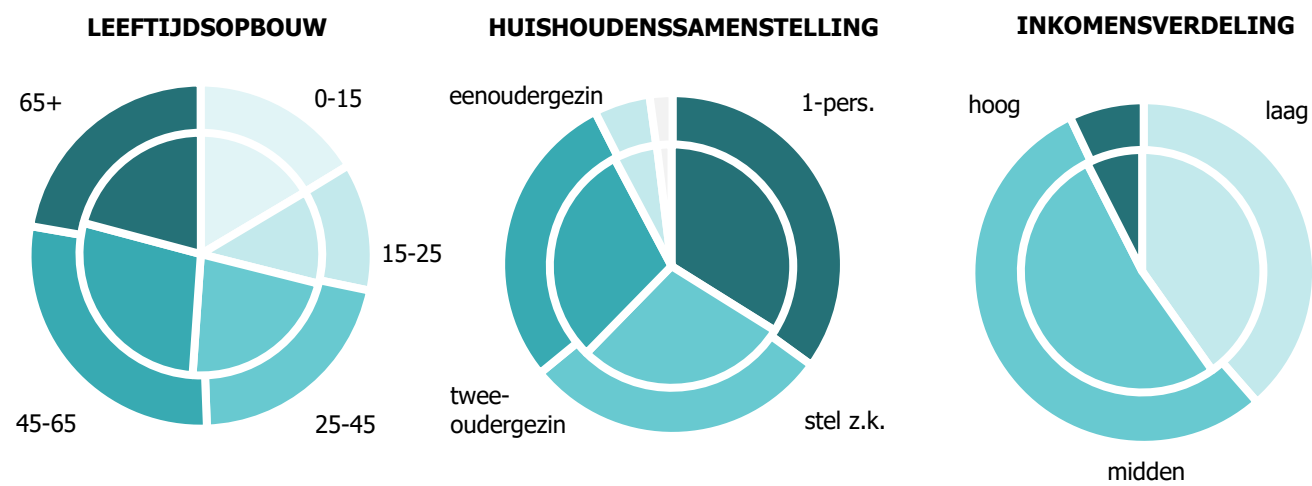
GEMEENTE ACHTKARPELEN



DEMOGRAFIE

	2010	2015	2020	Δ '19-'20
INWONERS	28.090	27.985	27.845	-10
0 tot 15 jaar	5.390	5.275	4.840	
15 tot 25 jaar	3.405	3.200	3.400	
25 tot 45 jaar	7.375	6.715	6.190	
45 tot 65 jaar	7.660	7.820	7.845	
65 jaar en ouder	4.255	4.975	5.565	
HUISHOUDENS	11.355	11.570	11.755	40
alleenstaand	3.065	3.360	3.575	
stel zonder kind	3.635	3.650	3.695	
gezin	4.655	4.565	4.490	

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING

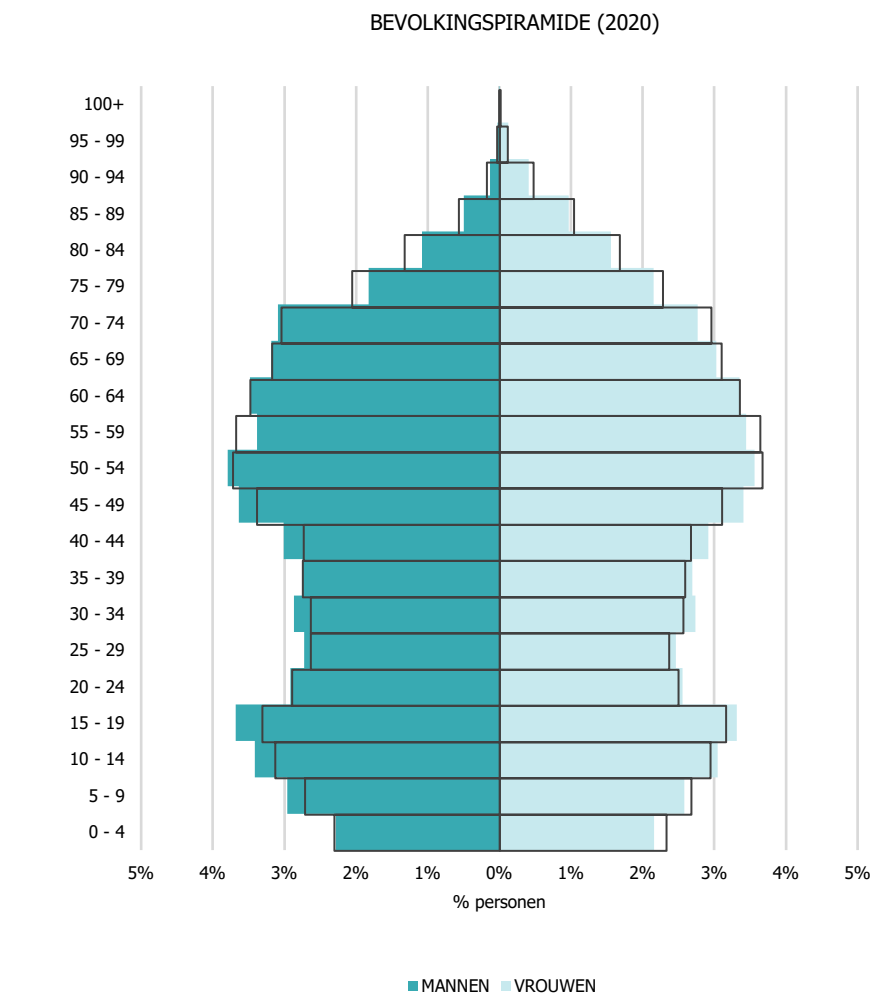


Binnenste ring = situatie in Achtkarspelen, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	7.734			
rij	1.056	€ 1.200	4,6	2,8%
2^1	1.423	€ 1.420	4,8	37,2%
vrijstaand	5.005	€ 1.535	4,5	23,7%
appartement	91	€ 1.605	3,9	57,1%
patio / bungalow	159	€ 1.390	5,4	5,7%
SOCIALE HUUR	3.519			
eengezins	2.315	€ 1.205	5,3	2,0%
appartement	253	€ 1.200	6,7	29,6%
patio / bungalow	951	€ 1.230	5,4	44,2%
PARTICULIERE HUUR	515			
eengezins	231	€ 1.345	5,0	15,6%
appartement	205	€ 1.400	5,2	47,3%
patio / bungalow	79	€ 1.220	5,9	22,8%
TOTAAL	11.768	€ 1.385	4,9	21,3%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.450	4,8	21,7%

BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

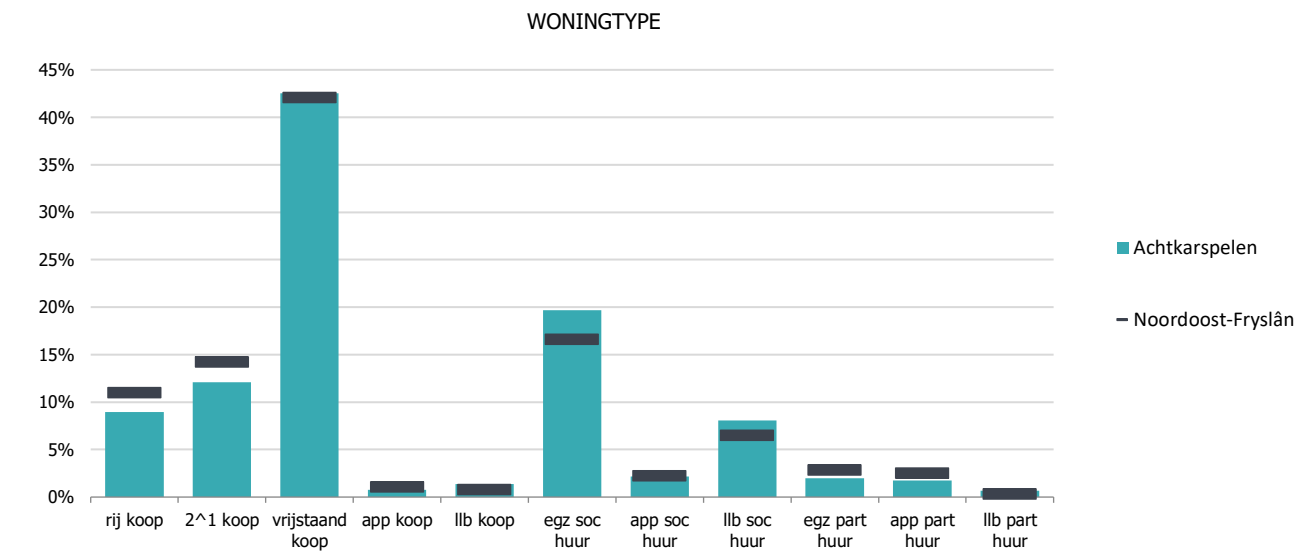
VERHUIZINGEN TUSSEN GEMEENTEN

	VERHUISD NAAR ACHTKARPELEN UIT:	VERHUISD UIT ACHTKARPELEN NAAR:	VERHUISSALDO
Achtkarspelen	-	-	-
Dantumadiel	194	218	-24
Noardeast-Fryslân	377	371	6
Tytsjerksteradiel	268	305	-37
De Fryske Marren	27	27	0
Harlingen	15	8	7
Heerenveen	44	59	-15
Leeuwarden	217	242	-25
Ooststellingwerf	35	35	0
Opsterland	94	94	0
Smallerland	455	457	-2
Súdwest-Fryslân	31	44	-13
Waddeneilanden	22	21	1
Waadhoeke	34	41	-7
Weststellingwerf	32	16	16
Groningen	561	611	-50
Drenthe	122	132	-10
Overig Nederland	343	392	-49
TOTAAL	2.871	3.073	-202

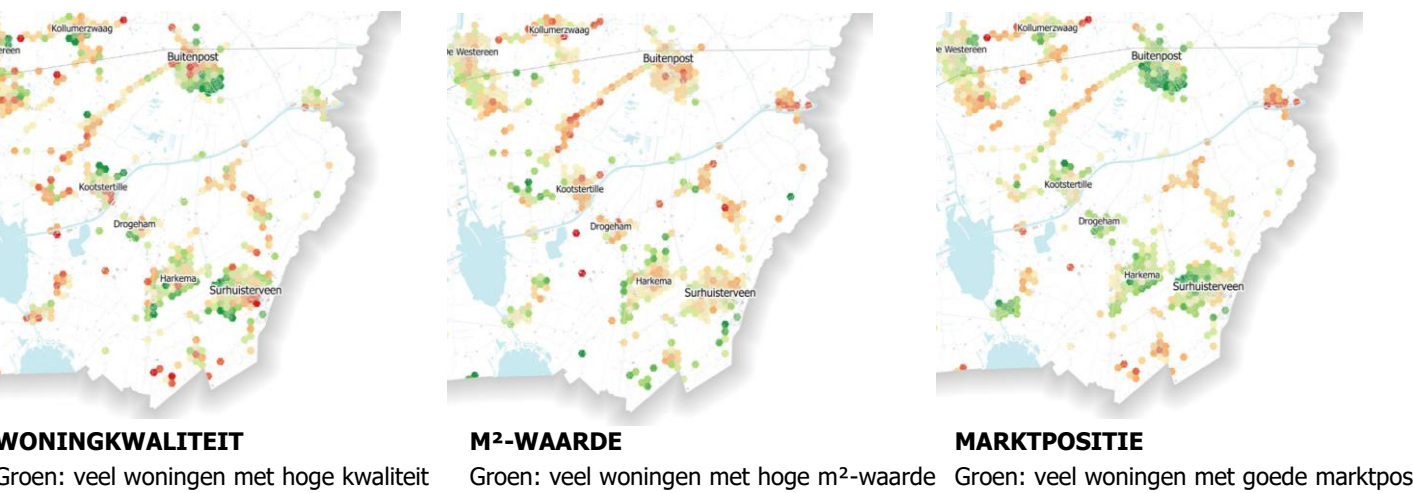
TOP-3 IN- EN UITSTROOMGEMEENTEN (BINNEN FRYSLÂN)

INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
1. Weststellingwerf	1. Tytsjerksteradiel
2. Harlingen	2. Leeuwarden
3. Noardeast-Fryslân	3. Dantumadiel

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



WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

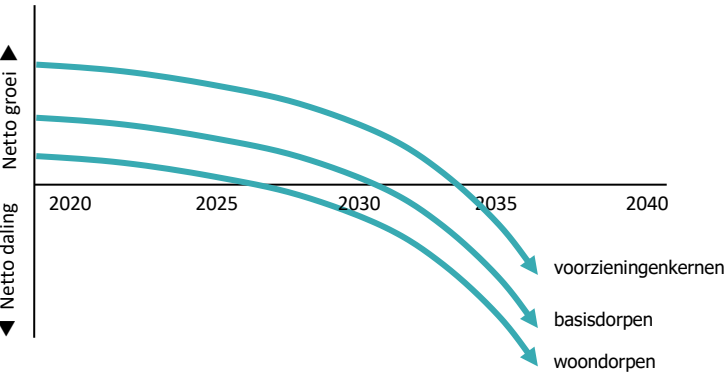
TOTALE BEHOEFTE	135 TOT 180	INTUSSEN GEBOUWD
koop	-	
sociale huur	-	
particuliere huur	-	

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	135 TOT 180	287

Het aantal plannen in Achtkarspelen is groter dan de behoefte. 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
Achtkarspelen	€ 1.385	€ 1.320

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	€ 1.155	€ 1.330	€ 1.160	€ 1.440	€ 1.880	€ 1.200	€ 45
2^1	€ 1.440	€ 1.410	€ 1.370	€ 1.450	€ 1.700	€ 1.420	€ 75
vrijstaand	€ 1.425	€ 1.585	€ 1.515	€ 1.645	€ 1.735	€ 1.535	€ 80
appartement	€ 1.025	€ 985	€ 1.500	€ 1.835	€ 1.950	€ 1.605	-€ 35
patio / bungalow	€ 1.715	€ 1.485	€ 1.235	€ 1.795		€ 1.390	€ 50

SOCIALE HUUR							
eengezins	€ 1.940	€ 1.180	€ 1.175	€ 1.395	€ 1.250	€ 1.205	€ 40
appartement		€ 860	€ 1.095	€ 1.430	€ 2.065	€ 1.200	€ 20
patio / bungalow		€ 1.085	€ 1.125	€ 1.330	€ 1.445	€ 1.230	€ 45

PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.420	€ 1.280	€ 1.205	€ 1.470	€ 1.670	€ 1.345	€ 50
appartement	€ 1.060	€ 1.025	€ 1.290	€ 1.620	€ 1.750	€ 1.400	€ 55
patio / bungalow	€ 985	€ 1.250	€ 1.150	€ 1.355		€ 1.220	-€ 85

GEMIDDELD	€ 1.435	€ 1.365	€ 1.275	€ 1.540	€ 1.650	€ 1.385	€ 65
------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	------

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

- Sociale huur appartement > 2010
- Koop appartement > 2010
- Sociale huur eengezins < 1945

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

- Sociale huur appartement 1945-1970
- Particuliere huur patio / bungalow < 1945
- Koop appartement 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
ACHTKARSI	6,9	-34%	95	-38%	€ 1.535	2%	317	-22%
rij-tussen	7,5	-35%	120	-36%	€ 1.174	5%	525	54%
rij-hoek	7,7	-31%	90	-21%	€ 1.355	2%	259	-12%
2^1	5,4	-40%	72	-55%	€ 1.495	-1%	356	-30%
vrijstaand	8,0	-36%	96	-30%	€ 1.828	7%	228	-46%
appartement	3,0	-53%	94	-45%	€ 2.059	1%	138	-74%

	MARKTDRUKSCORE	WAT BETEKENT DIT?
ACHTKARSELEN	0	- Vraag en aanbod op de koopmarkt in Achtkarspelen zijn min of meer in balans.
rij-tussen	-	- Er is enige ontspanning bij rij-tussenwoningen.
rij-hoek	0	- Bij tweekappers, vrijstaande woningen en appartementen is enige krapte.
2^1	+	- Bij elk woningtype is de markt krappere geworden.
vrijstaand	+	
appartement	+	De cijfers gelden voor heel Achtkarspelen.

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

SAMENGEVAT

Achtkarspelen bestaat uit twee voorzieningenkernen (Buitenpost, Surhuisterveen), drie basisdorpen (Drogeham, Harkema, Kootstertille) 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 135 tot 180 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 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 en in Harkema 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 laag: gemiddeld € 1.385. 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. 21,3% is gebouwd na 1990. Dat is ongeveer gemiddeld (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 4,9 m³ gas per m³ woning. Dat is iets meer dan gemiddeld in de regio. Sociale huurappartementen hebben het hoogste verbruik (6,7 m³/m³).

Het aantal plannen in Achtkarspelen is groter dan de behoefte. 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.

AUGUSTINUSGA

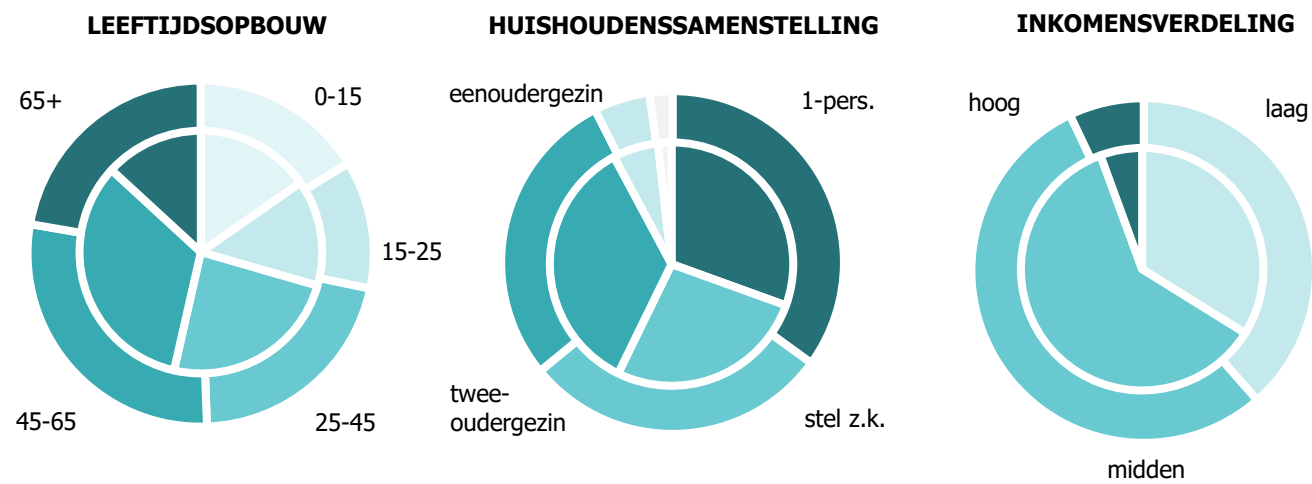
Augustinusga (woondorp)



DEMOGRAFIE

	2010	2015	2020	Δ '19-'20
INWONERS	1.340	1.260	1.220	15
0 tot 15 jaar	300	250	200	
15 tot 25 jaar	175	170	160	
25 tot 45 jaar	380	315	300	
45 tot 65 jaar	345	390	410	
65 jaar en ouder	140	135	145	
HUISHOUDENS	505	500	505	0
alleenstaand	125	140	140	
stel zonder kind	125	130	155	
gezin	255	235	210	

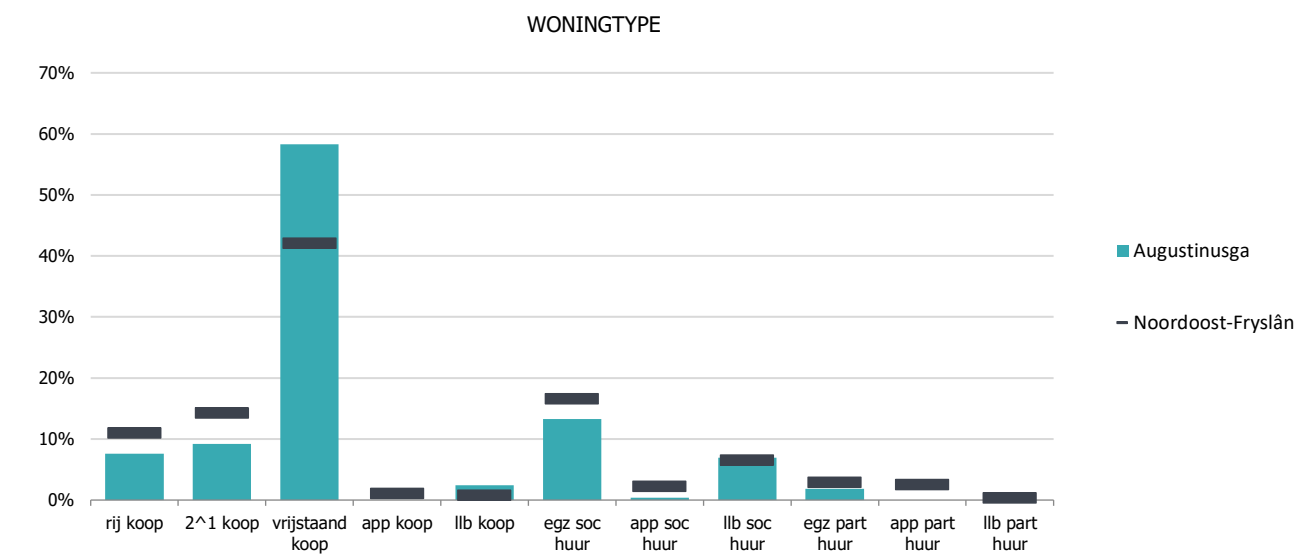
LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



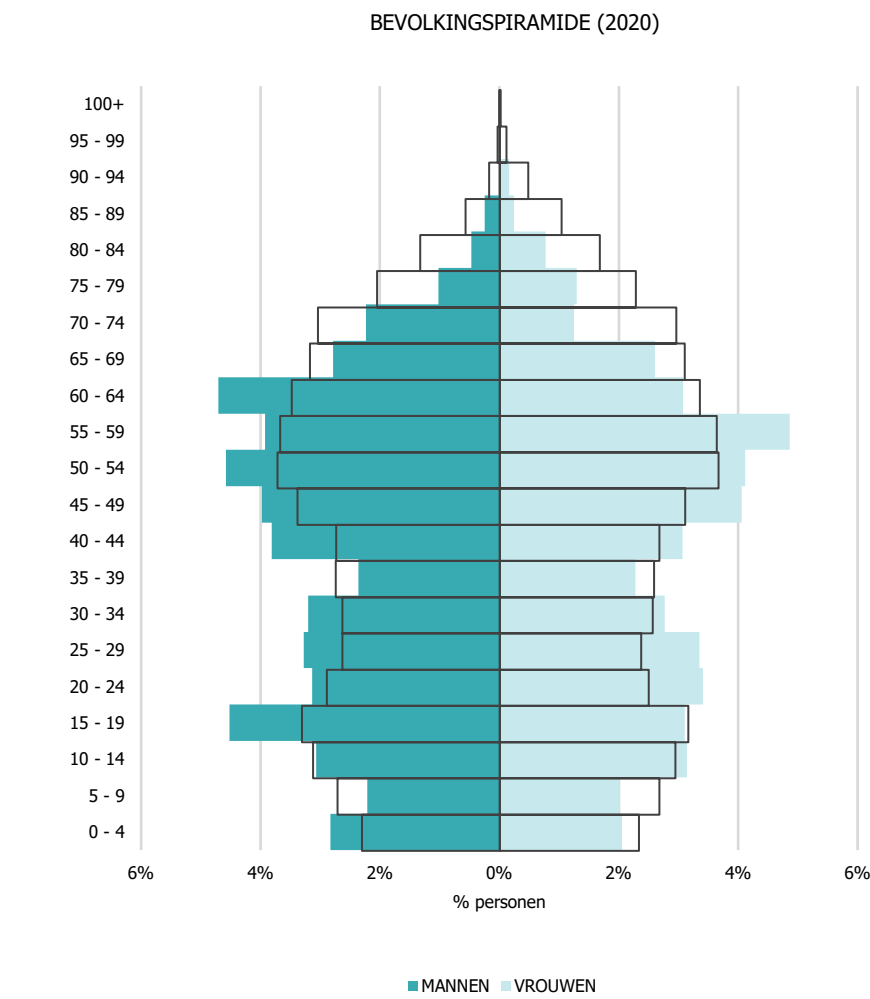
Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	379			
rij	37	€ 1.160	5,1	2,7%
2 [^] 1	45	€ 1.395	4,8	37,8%
vrijstaand	285	€ 1.445	4,6	17,5%
appartement	0			
patio / bungalow	12	€ 1.435	5,4	0,0%
SOCIALE HUUR	101			
eengezins	65	€ 1.305	5,3	0,0%
appartement	2			0,0%
patio / bungalow	34	€ 1.175	5,8	50,0%
PARTICULIERE HUUR	9			
eengezins	9	€ 1.245	4,5	44,4%
appartement	0			
patio / bungalow	0			
TOTAAL	489	€ 1.375	4,9	18,2%
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 bleef door de jaren heen stabiel. Daarbinnen groeide het aantal alleenstaanden en stellen en nam het aantal gezinnen juist af.

Het aantal inwoners daalde de laatste jaren, maar nam ten opzichte van afgelopen jaar wel toe. Het aantal jongeren tot 15 jaar daalde, net als het aantal 25- tot 45-jarigen. In Augustinusga wonen veel 'empty-nesters': stellen ouder dan 45 jaar. Het aantal 65-plussers bleef juist stabiel, wat bijzonder is in dit gebied. Vergeleken met de rest van de regio wonen er dan ook relatief weinig ouderen in het dorp.

VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR AUGUSTINUSGA UIT:	VERHUISD UIT AUGUSTINUSGA NAAR:	VERHUISSALDO
Augustinusga	22	22	0
Boelenslaan	2	0	2
Buitenpost	6	8	-2
Drogeham	0	11	-11
Gerkesklooster-Stroobos	8	2	6
Harkema	11	9	2
Kootstertille	9	0	9
Surhuisterveen	8	19	-11
Surhuizum	10	5	5
Twijzel	2	0	2
Twijzelerheide-Zwagerbosch	8	0	8

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	Kootstertille	Drogeham
23 tot 35 jaar	Gerkesklooster-Stroobos, Surhuizum, Harkema	Drogeham
35 tot 55 jaar	Twijzelerheide-Zwagerbosch	-
55 tot 75 jaar	-	Surhuisterveen, Buitenpost, Harkema
75 jaar en ouder	-	Surhuisterveen

* 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

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

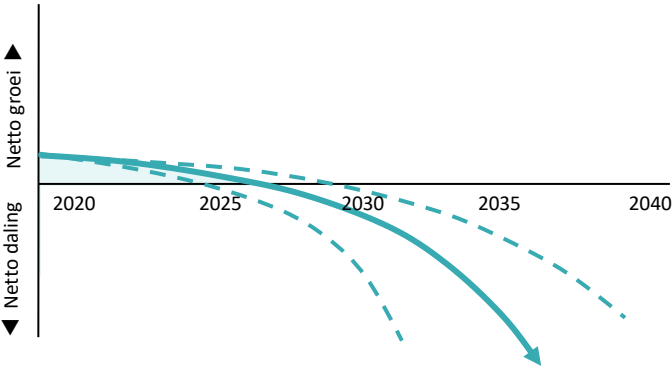
TOTALE BEHOEFTE	MAATWERK	INTUSSEN GEBOUWD
koop	Maatwerk	
sociale huur	Verdunning	
particuliere huur	-	

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

Er zijn enkele plannen voor koopwoningen: vrijstaand en patio's / bungalows. Er is reden om aanvullend plannen te maken voor verdunning van het aantal sociale huur-gezinswoningen. Vervangende nieuwbouw moet dan uit patio's / bungalows bestaan.

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
voorzieningenkern	€ 1.490	€ 1.425
basisdorp	€ 1.390	€ 1.330
woondorp	€ 1.395	€ 1.360
Augustinusga	€ 1.375	€ 1.320

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			€ 1.165			€ 1.160	€ 80
2^1	€ 1.360		€ 1.485	€ 1.255		€ 1.395	€ 65
vrijstaand	€ 1.360	€ 1.475	€ 1.460	€ 1.615	€ 2.050	€ 1.445	€ 30
appartement							
patio / bungalow	€ 1.715	€ 1.290				€ 1.435	€ 95
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.295	€ 1.315			€ 1.305	€ 100
appartement							
patio / bungalow		€ 1.145	€ 1.115	€ 1.200		€ 1.175	€ 100
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.110			€ 1.480		€ 1.245	€ 30
appartement							
patio / bungalow							
GEMIDDELD	€ 1.355	€ 1.380	€ 1.330	€ 1.465	€ 1.725	€ 1.375	€ 55

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

- Koop vrijstaand > 2010
- Koop patio / bungalow < 1945
- Koop vrijstaand 1990-2010

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

- Particuliere huur eengezins < 1945
- Sociale huur patio / bungalow 1970-1990
- Sociale huur patio / bungalow 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
ACHTKARSI	6,9	-34%	95	-38%	€ 1.535	2%	317	-22%
rij-tussen	7,5	-35%	120	-36%	€ 1.174	5%	525	54%
rij-hoek	7,7	-31%	90	-21%	€ 1.355	2%	259	-12%
2^1	5,4	-40%	72	-55%	€ 1.495	-1%	356	-30%
vrijstaand	8,0	-36%	96	-30%	€ 1.828	7%	228	-46%
appartement	3,0	-53%	94	-45%	€ 2.059	1%	138	-74%

MARKTDRUKSCORE

ACHTKARSPLEN

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

WAT BETEKENT DIT?

- Vraag en aanbod op de koopmarkt in Achtkarspelen zijn min of meer in balans.
- Er is enige ontspanning bij rij-tussenwoningen.
- Bij tweekappers, vrijstaande woningen en appartementen is enige krapte.
- Bij elk woningtype is de markt krapp(er) geworden.

De cijfers gelden voor heel Achtkarspelen.

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

SAMENGEVAT

Augustinusga is een woondorp met weinig dagelijkse voorzieningen. Het dorp leunt op voorzieningen in grotere dorpen in de buurt, zoals Surhuisterveen of Buitenpost.

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 gemiddelde m²-waarde van woningen past bij een woondorp als Augustinusga: € 1.375, tegenover gemiddeld € 1.395 in alle woondorpen. 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. 18,2% 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 (5,8 m³/m³).

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

BOELENSLAAN

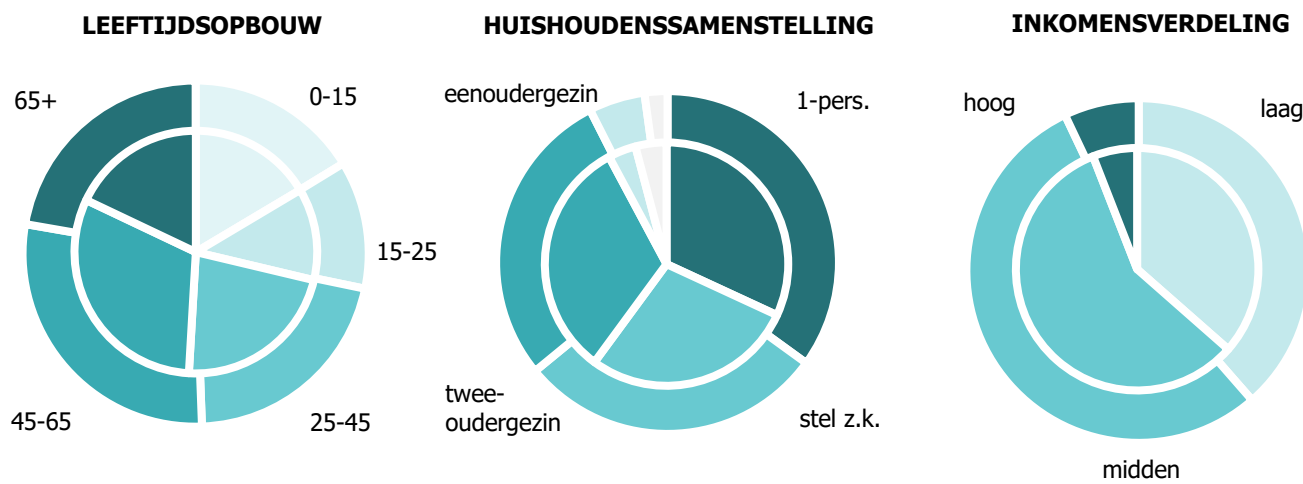
Boelenslaan (woondorp)



DEMOGRAFIE

	2010	2015	2020	Δ '19-'20
INWONERS	1.155	1.135	1.190	10
0 tot 15 jaar	200	195	200	
15 tot 25 jaar	125	115	145	
25 tot 45 jaar	295	260	270	
45 tot 65 jaar	365	370	375	
65 jaar en ouder	175	190	200	
HUISHOUDENS	485	480	490	5
alleenstaand	140	140	140	
stel zonder kind	155	145	155	
gezin	195	195	195	

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING

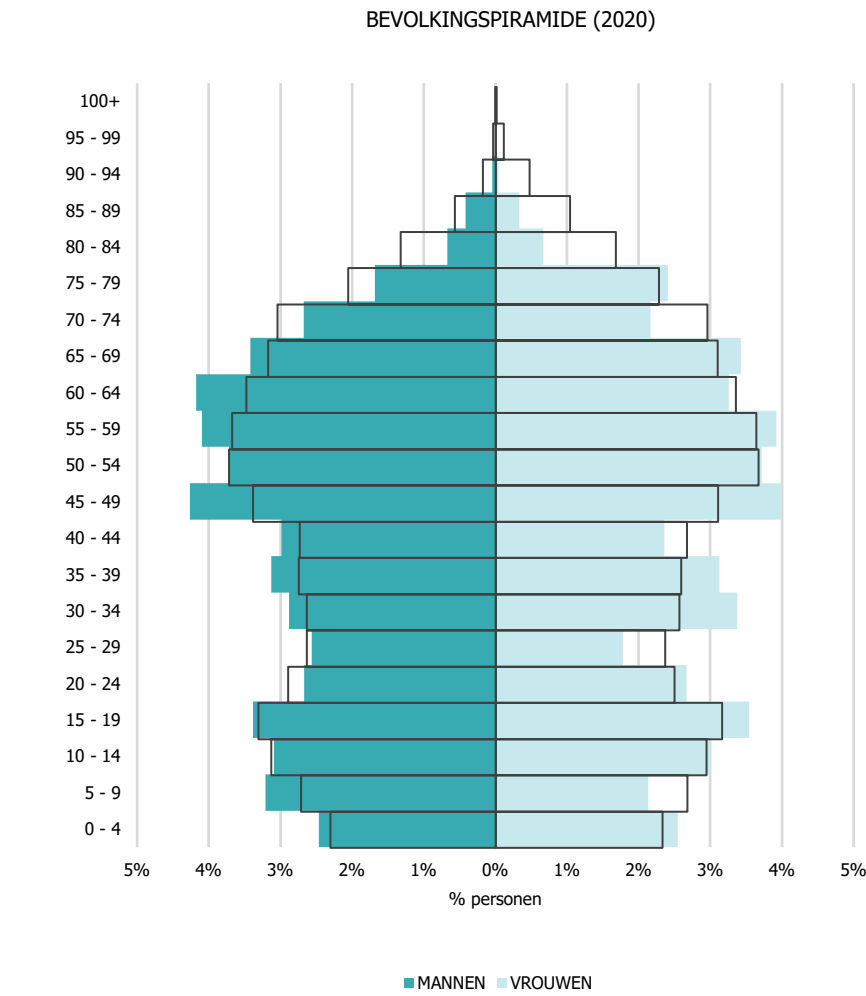


Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	358			
rij	25	€ 1.120	4,8	0,0%
2^1	56	€ 1.340	4,5	46,4%
vrijstaand	276	€ 1.655	4,4	27,9%
appartement	0			
patio / bungalow	1			0,0%
SOCIALE HUUR	118			
eengezins	79	€ 1.510	6,3	0,0%
appartement	2			0,0%
patio / bungalow	37	€ 1.210	5,6	40,5%
PARTICULIERE HUUR	9			
eengezins	3	€ 2.320	5,3	33,3%
appartement	5	€ 950	4,9	0,0%
patio / bungalow	1			100,0%
TOTAAL	485	€ 1.530	4,9	24,7%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.450	4,8	21,7%

BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

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

Het aantal inwoners is de laatste vijf jaar licht toegenomen. Bijzonder is dat vrijwel alle leeftijdsgroepen zijn toegenomen, zelfs het aantal 15- tot 25-jarigen. Daarmee is Boelenslaan een relatief jong, vergroend dorp. Tegelijk neemt het aantal 65-plussers wel toe, maar de omvang van deze groep is vergeleken met de rest van de regio nog altijd relatief klein.

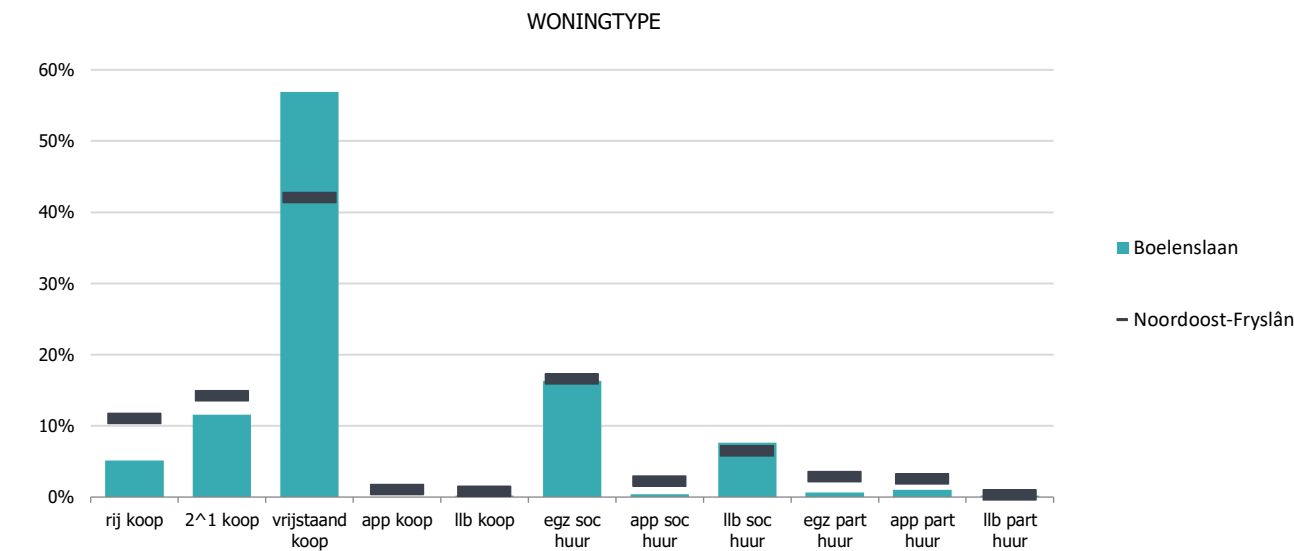
VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR BOELENSLAAN UIT:	VERHUISD UIT BOELENSLAAN NAAR:	VERHUISSALDO
Augustinusga	0	2	-2
Boelenslaan	18	18	0
Buitenpost	1	0	1
Drogeham	2	5	-3
Gerkesklooster-Stroobos	0	0	0
Harkema	8	4	4
Kootstertille	3	0	3
Surhuisterveen	16	18	-2
Surhuizum	0	0	0
Twijzel	0	0	0
Twijzelerheide-Zwagerbosch	0	0	0

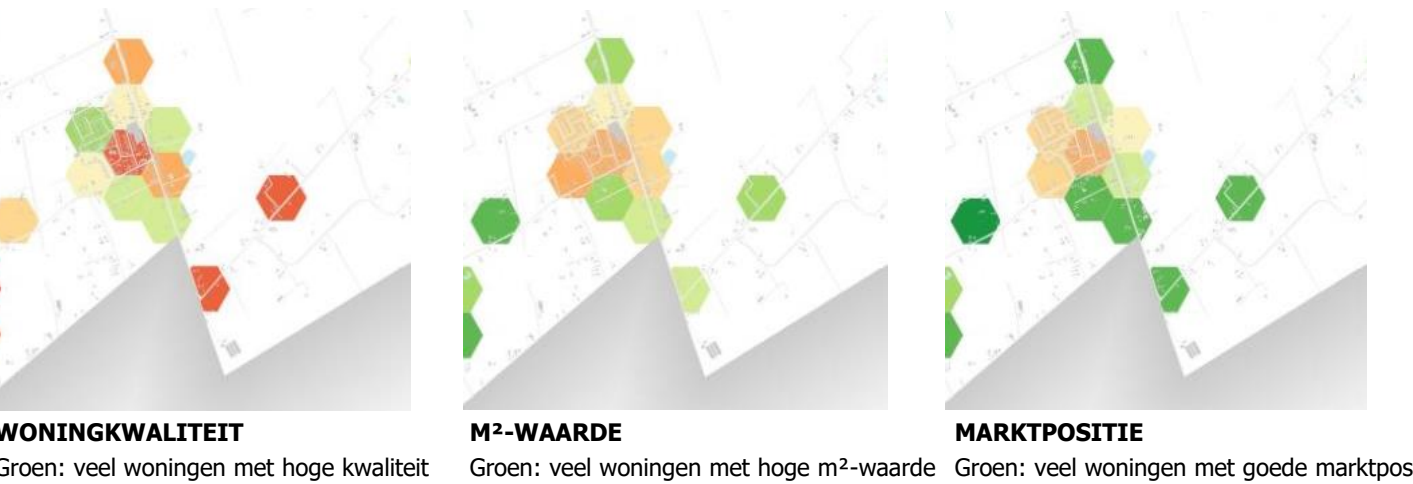
TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

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

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans



WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

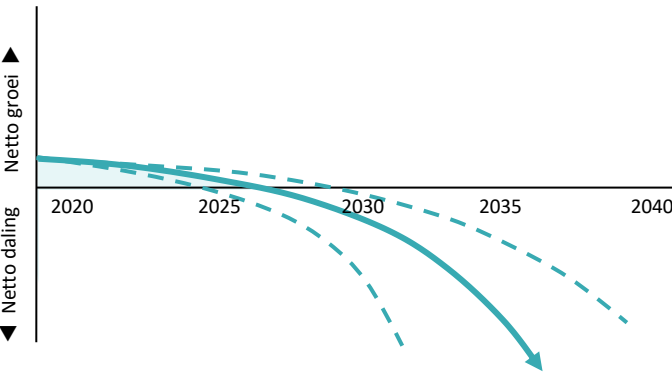
TOTALE BEHOEFTE	MAATWERK	INTUSSEN GEBOUWD
koop	Maatwerk	
sociale huur	Verdunning	
particuliere huur	-	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN
H - Rij	-	verdunning gewenst
H - Appartement	0	match
H - 'Patio'	0*	match
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 enkele plannen voor vrijstaande koopwoningen. Er kunnen extra plannen gemaakt worden voor tweekappers en patio's / bungalows, naast verdunning van eengezins-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
voorzieningenkern	€ 1.490	€ 1.425
basisdorp	€ 1.390	€ 1.330
woondorp	€ 1.395	€ 1.360
Boelenslaan	€ 1.530	€ 1.465

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			€ 1.120			€ 1.120	€ 70
2^1		€ 1.545	€ 1.230	€ 1.370		€ 1.340	€ 5
vrijstaand	€ 1.690	€ 1.625	€ 1.605	€ 1.640	€ 1.695	€ 1.655	€ 40
appartement							
patio / bungalow							
SOCIALE HUUR							
eengezins	€ 2.290	€ 1.385	€ 1.170			€ 1.510	€ 160
appartement							
patio / bungalow		€ 950	€ 1.130	€ 1.360	€ 1.450	€ 1.210	€ 90
PARTICULIERE HUUR							
eengezins						€ 2.320	€ 835
appartement		€ 950				€ 950	
patio / bungalow							
GEMIDDELD	€ 1.770	€ 1.500	€ 1.290	€ 1.545	€ 1.645	€ 1.530	€ 65

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

- Sociale huur eengezins < 1945
- Koop vrijstaand > 2010
- Koop vrijstaand < 1945

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

- Sociale huur patio / bungalow 1945-1970
- Particuliere huur appartement 1945-1970
- 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
ACHTKARSI	6,9	-34%	95	-38%	€ 1.535	2%	317	-22%
rij-tussen	7,5	-35%	120	-36%	€ 1.174	5%	525	54%
rij-hoek	7,7	-31%	90	-21%	€ 1.355	2%	259	-12%
2^1	5,4	-40%	72	-55%	€ 1.495	-1%	356	-30%
vrijstaand	8,0	-36%	96	-30%	€ 1.828	7%	228	-46%
appartement	3,0	-53%	94	-45%	€ 2.059	1%	138	-74%

MARKTDRUKSCORE

ACHTKARSPLEN

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

WAT BETEKENT DIT?

- Vraag en aanbod op de koopmarkt in Achtkarspelen zijn min of meer in balans.
- Er is enige ontspanning bij rij-tussenwoningen.
- Bij tweekappers, vrijstaande woningen en appartementen is enige krapte.
- Bij elk woningtype is de markt krapp(er) geworden.

De cijfers gelden voor heel Achtkarspelen.

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

SAMENGEVAT

Boelenslaan is een woondorp met weinig dagelijkse voorzieningen. Het dorp leunt op voorzieningen in grotere dorpen in de buurt, zoals Surhuisterveen of Buitenpost.

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

De m²-waarde van woningen is hier relatief hoog: gemiddeld € 1.530. 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. 24,7% 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. Eengezinswoningen in de sociale huursector hebben het hoogste verbruik (6,3 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.

BUITENPOST

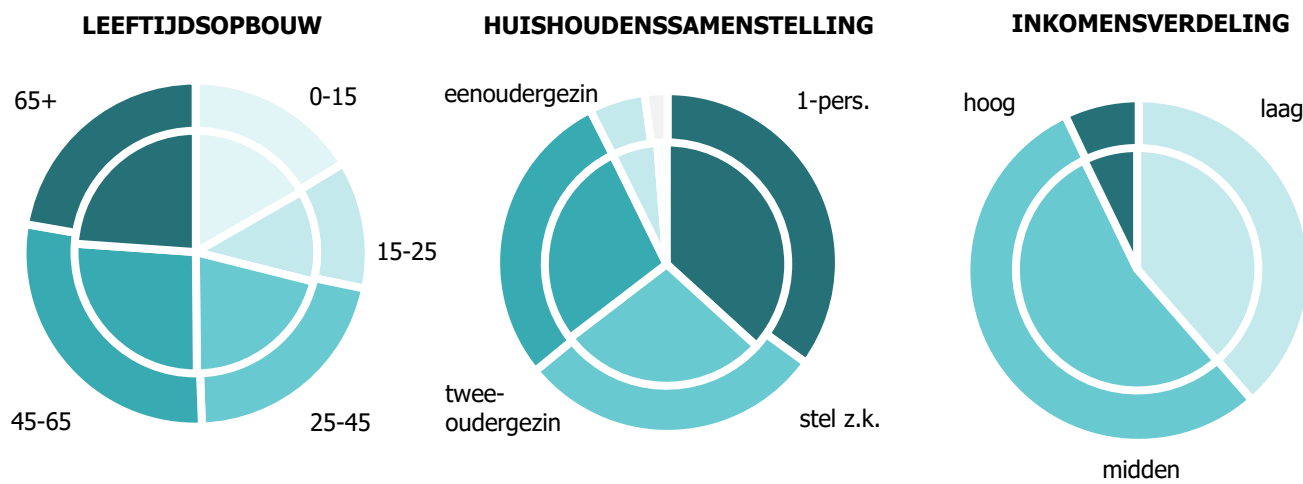
Buitenpost (voorzieningenkern)



DEMOGRAFIE

	2010	2015	2020	Δ '19-'20
INWONERS	5.760	5.805	5.725	25
0 tot 15 jaar	1.100	1.080	1.020	
15 tot 25 jaar	640	630	660	
25 tot 45 jaar	1.465	1.355	1.225	
45 tot 65 jaar	1.600	1.560	1.500	
65 jaar en ouder	955	1.185	1.315	
HUISHOUDENS	2.375	2.440	2.440	15
alleenstaand	695	745	775	
stel zonder kind	785	800	780	
gezin	895	895	890	

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING

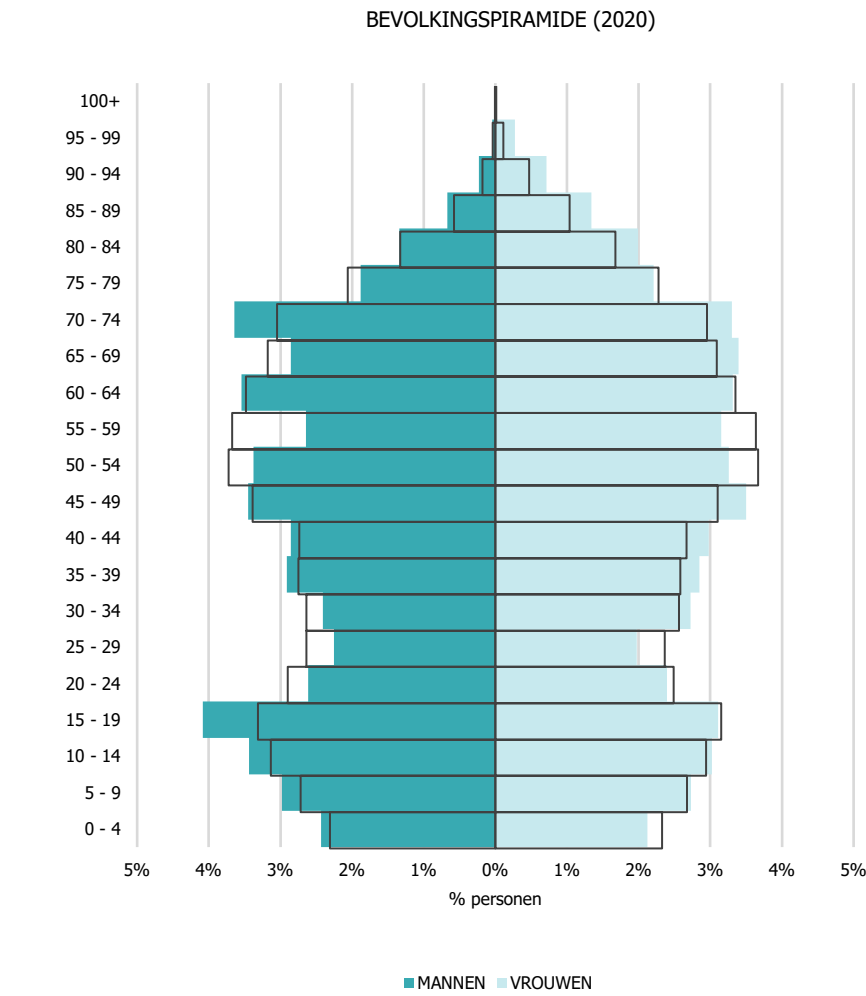


Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	1.549			
rij	227	€ 1.145	4,3	1,3%
2^1	376	€ 1.415	4,7	33,2%
vrijstaand	893	€ 1.535	4,2	28,2%
appartement	30	€ 1.580	4,3	26,7%
patio / bungalow	23	€ 1.670	5,8	0,0%
SOCIALE HUUR	751			
eengezins	440	€ 1.120	5,1	3,6%
appartement	49	€ 1.230	5,6	8,2%
patio / bungalow	262	€ 1.265	5,5	39,3%
PARTICULIERE HUUR	116			
eengezins	42	€ 1.305	4,8	11,9%
appartement	47	€ 1.405	3,8	57,4%
patio / bungalow	27	€ 1.240	6,7	0,0%
TOTAAL	2.416	€ 1.360	4,7	22,5%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.450	4,8	21,7%

BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

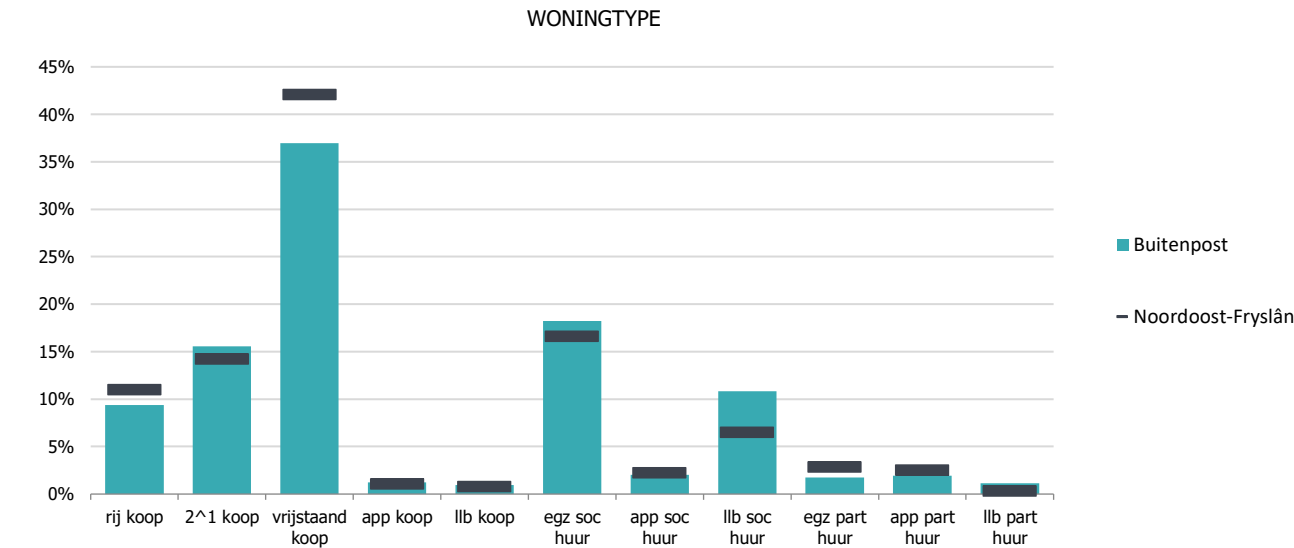
VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR BUITENPOST UIT:	VERHUISD UIT BUITENPOST NAAR:	VERHUISSALDO
Augustinusga	8	6	2
Boelenslaan	0	1	-1
Buitenpost	488	488	0
Drogeham	12	0	12
Gerkesklooster-Stroobos	9	9	0
Harkema	4	5	-1
Kootstertille	26	6	20
Surhuisterveen	13	18	-5
Surhuizum	5	1	4
Twijzel	17	11	6
Twijzelerheide-Zwagerbosch	9	2	7

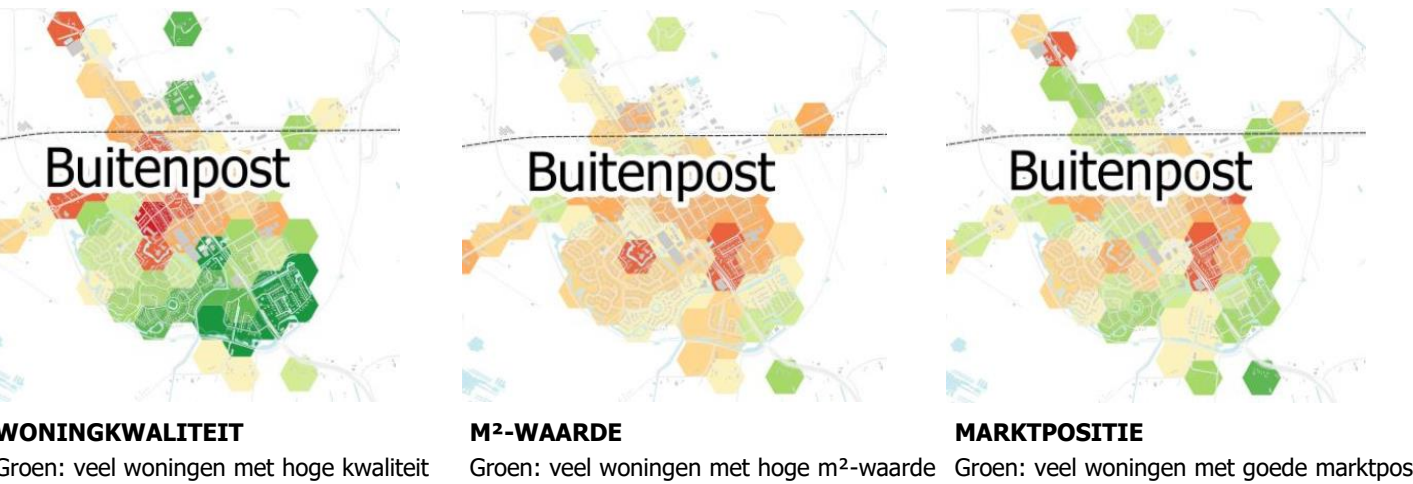
TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	Kootstertille, Drogeham, Twijzelerheide-Zwagerbosch	Augustinusga
23 tot 35 jaar	Drogeham, Twijzel	Surhuisterveen
35 tot 55 jaar	Twijzelerheide-Zwagerbosch	Twijzel
55 tot 75 jaar	Kootstertille, Augustinusga, Twijzel	Gerkesklooster-Stroobos
75 jaar en ouder	Drogeham	-

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans



WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

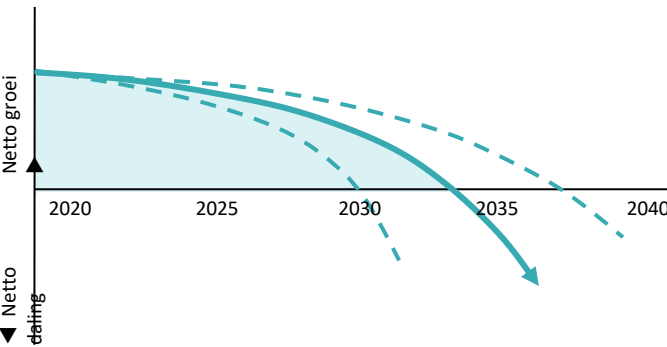
TOTALE BEHOEFTE	40 TOT 55	INTUSSEN GEBOUWD
koop	20 tot 35	
sociale huur	15	
particuliere huur	5	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN
H - Rij	0	mag minder
H - Appartement	++	mag minder
H - 'Patio'	+	mag meer
K - Rij	+	match
K - Tweekapper	+	mag minder
K - Vrij / kavel	++	mag meer
K - Appartement	+	match
K - 'Patio'	++	mag meer
TOTAAL	40 TOT 55	50

Er is een overmaat aan plannen voor eengezins-huurwoningen, huurappartementen en tweekappers in het koopsegment. Er is juist behoefte aan patio's / bungalows en vrijstaande woningen of kavels.

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
Buitenpost	€ 1.360	€ 1.295

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		€ 1.140	€ 1.145	€ 1.300		€ 1.145	€ 45
2^1	€ 1.485	€ 1.410	€ 1.340	€ 1.500	€ 1.535	€ 1.415	€ 90
vrijstaand	€ 1.475	€ 1.530	€ 1.495	€ 1.630	€ 1.755	€ 1.535	€ 85
appartement	€ 1.030	€ 1.145	€ 1.715	€ 1.890		€ 1.580	€ 80
patio / bungalow		€ 1.640	€ 1.875			€ 1.670	€ 80
SOCIALE HUUR							
eengezins	€ 1.875	€ 1.090	€ 1.105	€ 1.450		€ 1.120	-€ 25
appartement			€ 1.180	€ 1.785		€ 1.230	€ 110
patio / bungalow		€ 1.150	€ 1.235	€ 1.335	€ 1.385	€ 1.265	€ 90
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.320	€ 1.290	€ 1.175	€ 1.550		€ 1.305	€ 20
appartement		€ 1.235	€ 1.290	€ 1.500		€ 1.405	€ 35
patio / bungalow		€ 1.240				€ 1.240	-€ 225
GEMIDDELD							
	€ 1.475	€ 1.285	€ 1.275	€ 1.540	€ 1.545	€ 1.360	€ 65

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

- Koop appartement 1990-2010
- Sociale huur eengezins < 1945
- Koop patio / bungalow 1970-1990

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

- Koop appartement < 1945
- Sociale huur eengezins 1945-1970
- 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
ACHTKARSI	6,9	-34%	95	-38%	€ 1.535	2%	317	-22%
rij-tussen	7,5	-35%	120	-36%	€ 1.174	5%	525	54%
rij-hoek	7,7	-31%	90	-21%	€ 1.355	2%	259	-12%
2^1	5,4	-40%	72	-55%	€ 1.495	-1%	356	-30%
vrijstaand	8,0	-36%	96	-30%	€ 1.828	7%	228	-46%
appartement	3,0	-53%	94	-45%	€ 2.059	1%	138	-74%

MARKTDRUKSCORE

ACHTKARSELEN	0
rij-tussen	-
rij-hoek	0
2^1	+
vrijstaand	+
appartement	+

WAT BETEKENT DIT?

- Vraag en aanbod op de koopmarkt in Achtkarspelen zijn min of meer in balans.
 - Er is enige ontspanning bij rij-tussenwoningen.
 - Bij tweekappers, vrijstaande woningen en appartementen is enige krapte.
 - Bij elk woningtype is de markt krapp(er) geworden.
- De cijfers gelden voor heel Achtkarspelen.

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

SAMENGEVAT

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

Er is ruimte voor 40 tot 55 extra woningen tot 2030. Daarbinnen is er vraag naar 20 tot 35 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 vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector, en in mindere mate aan rij-koopwoningen, koop-tweekappers en koopappartementen. Bij de vraag naar rijwoningen gaat het óók om behoefte aan meer kwaliteit (minder vroeg-naorlogs, 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 laag: gemiddeld € 1.360. 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. 22,5% is gebouwd na 1990. Dat is relatief veel (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 4,7 m³ gas per m³ woning. Dat is iets minder dan gemiddeld in de regio. Patio's en bungalows in de particuliere huursector hebben het hoogste verbruik (6,7 m³/m³).

Er zijn voldoende plannen voor woningbouw, maar de verdeling naar typen en segmenten kan beter.

DROGEHAM

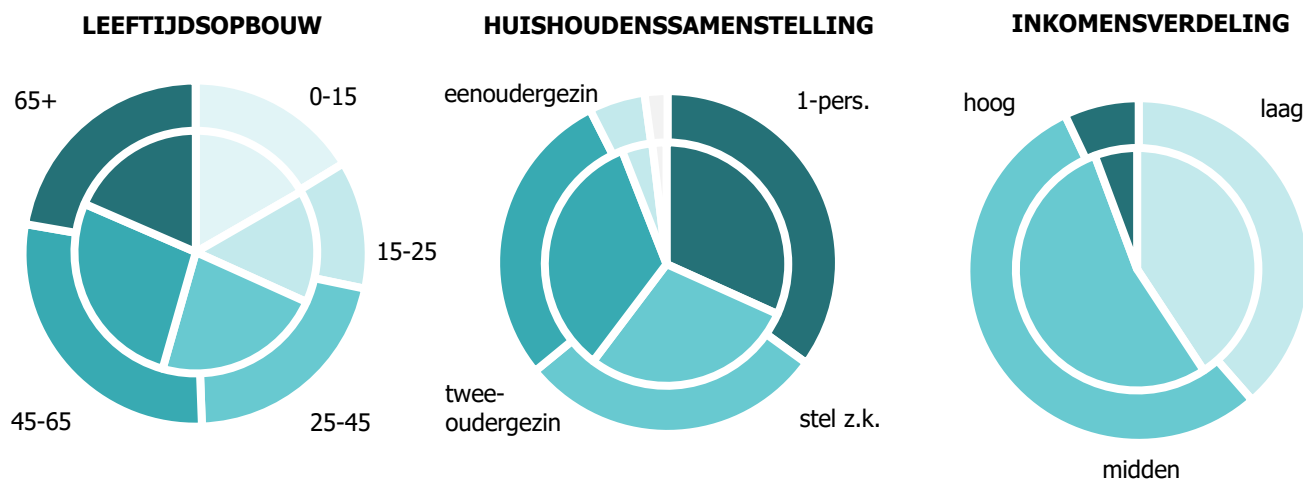
Drogeham (basisdorp)



DEMOGRAFIE

	2010	2015	2020	Δ '19-'20
INWONERS	1.740	1.755	1.725	-5
0 tot 15 jaar	370	375	310	
15 tot 25 jaar	210	205	250	
25 tot 45 jaar	480	435	400	
45 tot 65 jaar	445	440	460	
65 jaar en ouder	235	295	310	
HUISHOUDENS	695	700	705	0
alleenstaand	185	195	215	
stel zonder kind	210	220	215	
gezin	295	285	275	

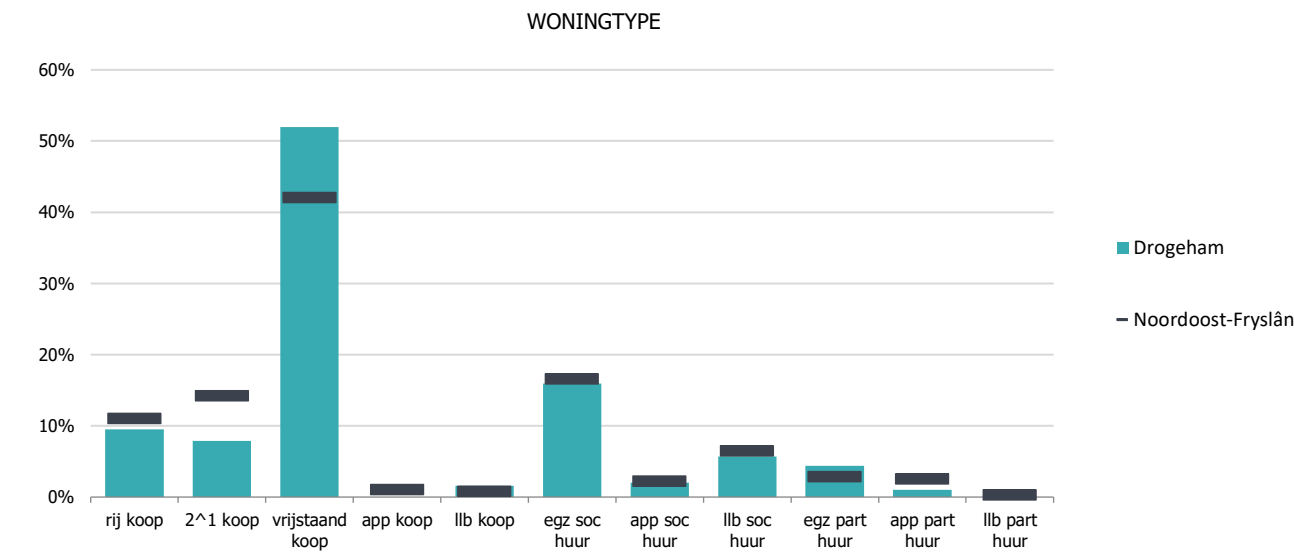
LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



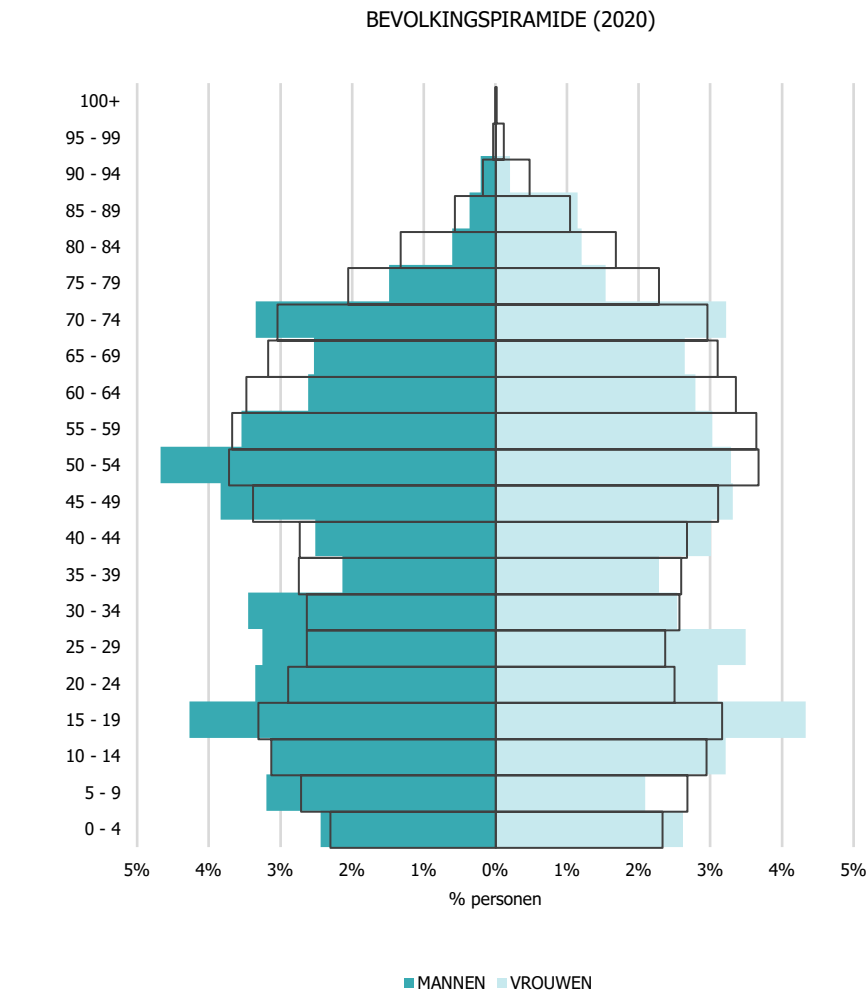
Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	486			
rij	65	€ 1.180	5,0	3,1%
2 [^] 1	54	€ 1.355	4,7	42,6%
vrijstaand	356	€ 1.445	4,5	18,8%
appartement	0			
patio / bungalow	11	€ 1.010	6,2	0,0%
SOCIALE HUUR	162			
eengezins	109	€ 1.125	5,9	0,0%
appartement	14	€ 1.105	7,3	0,0%
patio / bungalow	39	€ 1.160	6,9	38,5%
PARTICULIERE HUUR	37			
eengezins	30	€ 1.380	4,9	26,7%
appartement	7	€ 970	15,6	14,3%
patio / bungalow	0			
TOTAAL	685	€ 1.325	5,2	16,9%
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 bleef door de jaren heen stabiel. Daarbinnen groeide het aantal alleenstaanden en nam het aantal gezinnen juist af. Het aantal stellen bleef gelijk. Het aantal inwoners daalde de laatste vijf jaar iets. Dat komt vooral doordat het aantal jongeren tot 15 jaar en het aantal 25- tot 45-jarigen afnam. Het aantal 15- tot 25-jarigen en 65-plussers groeide juist. Drogeham is desondanks een relatief jong dorp met veel inwoners tot 30 jaar en relatief weinig 60-plussers.

VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR DROGEHAM UIT:	VERHUISD UIT DROGEHAM NAAR:	VERHUISSALDO
Augustinusga	11	0	11
Boelenslaan	5	2	3
Buitenpost	0	12	-12
Drogeham	104	104	0
Gerkesklooster-Stroobos	0	0	0
Harkema	9	14	-5
Kootstertille	7	12	-5
Surhuisterveen	23	24	-1
Surhuizum	5	1	4
Twijzel	1	8	-7
Twijzelerheide-Zwagerbosch	2	3	-1

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	Augustinusga, Surhuisterveen	Twijzel, Buitenpost
23 tot 35 jaar	Surhuisterveen, Surhuizum, Augustinusga	Buitenpost
35 tot 55 jaar	-	Harkema, Twijzel
55 tot 75 jaar	-	Surhuisterveen
75 jaar en ouder	-	Buitenpost

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

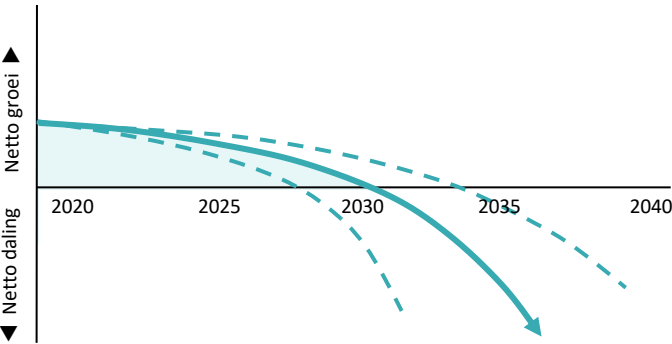
TOTALE BEHOEFTE	TOT 10	INTUSSEN GEBOUWD
koop	Tot 15	
sociale huur	Verdunning	
particuliere huur	-	

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	1

Er zijn op dit moment vrijwel geen harde plannen in Drogeham. Er is minder vraag naar eengezins-sociale huurwoningen. Verdunning daarvan moet samengaan met plannen patio's / bungalows en tweekappers in de koopsector.

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 afhechten, 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
Drogeham	€ 1.325	€ 1.265

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			€ 1.180			€ 1.180	€ 35
2^1	€ 1.495	€ 1.420	€ 1.315	€ 1.365		€ 1.355	€ 70
vrijstaand	€ 1.270	€ 1.550	€ 1.440	€ 1.625		€ 1.445	€ 80
appartement							
patio / bungalow		€ 1.100	€ 930			€ 1.010	€ 25
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.030	€ 1.225			€ 1.125	-€ 20
appartement			€ 1.105			€ 1.105	-€ 175
patio / bungalow		€ 1.090	€ 1.090	€ 1.275		€ 1.160	€ 25
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.560	€ 1.320	€ 1.065	€ 1.500		€ 1.380	€ 225
appartement			€ 890			€ 970	-€ 5
patio / bungalow							
GEMIDDELD	€ 1.300	€ 1.325	€ 1.250	€ 1.510	€ 1.405	€ 1.325	€ 60

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

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

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

- Particuliere huur appartement 1970-1990
- Koop 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
ACHTKARSI	6,9	-34%	95	-38%	€ 1.535	2%	317	-22%
rij-tussen	7,5	-35%	120	-36%	€ 1.174	5%	525	54%
rij-hoek	7,7	-31%	90	-21%	€ 1.355	2%	259	-12%
2^1	5,4	-40%	72	-55%	€ 1.495	-1%	356	-30%
vrijstaand	8,0	-36%	96	-30%	€ 1.828	7%	228	-46%
appartement	3,0	-53%	94	-45%	€ 2.059	1%	138	-74%

MARKTDRUKSCORE

ACHTKARSELEN	0
rij-tussen	-
rij-hoek	0
2^1	+
vrijstaand	+
appartement	+

WAT BETEKENT DIT?

- Vraag en aanbod op de koopmarkt in Achtkar spelen zijn min of meer in balans.
 - Er is enige ontspanning bij rij-tussenwoningen.
 - Bij tweekappers, vrijstaande woningen en appartementen is enige krapte.
 - Bij elk woningtype is de markt krapper geworden.
- De cijfers gelden voor heel Achtkar spelen.

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

SAMENGEVAT

Drogeham 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 Buitenpost of Surhuisterveen.

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 laag: gemiddeld € 1.325. 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. 16,9% is gebouwd na 1990. Dat is relatief weinig (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 5,2 m³ gas per m³ woning. Dat is meer dan gemiddeld in de regio. Particuliere huurappartementen hebben het hoogste verbruik (15,6 m³/m³).

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

GERKESKLOOSTER-STROOBOS

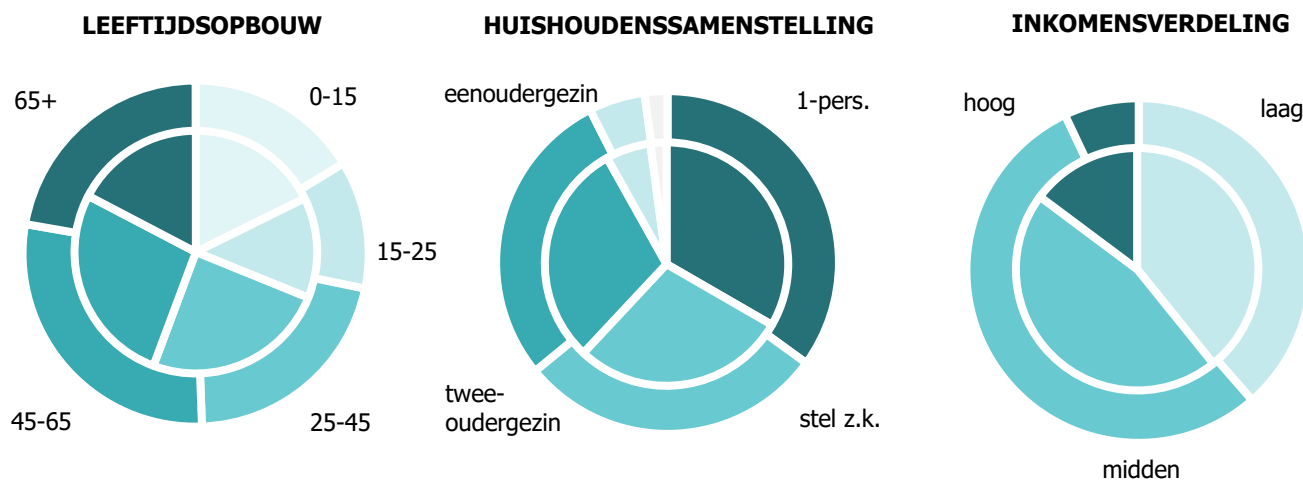
Gerkesklooster en Stroobos (woondorpen)



DEMOGRAFIE

	2010	2015	2020	Δ '19-'20
INWONERS	1.145	1.140	1.110	-10
0 tot 15 jaar	230	235	210	
15 tot 25 jaar	150	140	150	
25 tot 45 jaar	335	300	270	
45 tot 65 jaar	310	310	295	
65 jaar en ouder	120	150	185	
HUISHOUDENS	470	465	460	0
alleenstaand	130	125	145	
stel zonder kind	135	140	140	
gezin	205	200	180	

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING

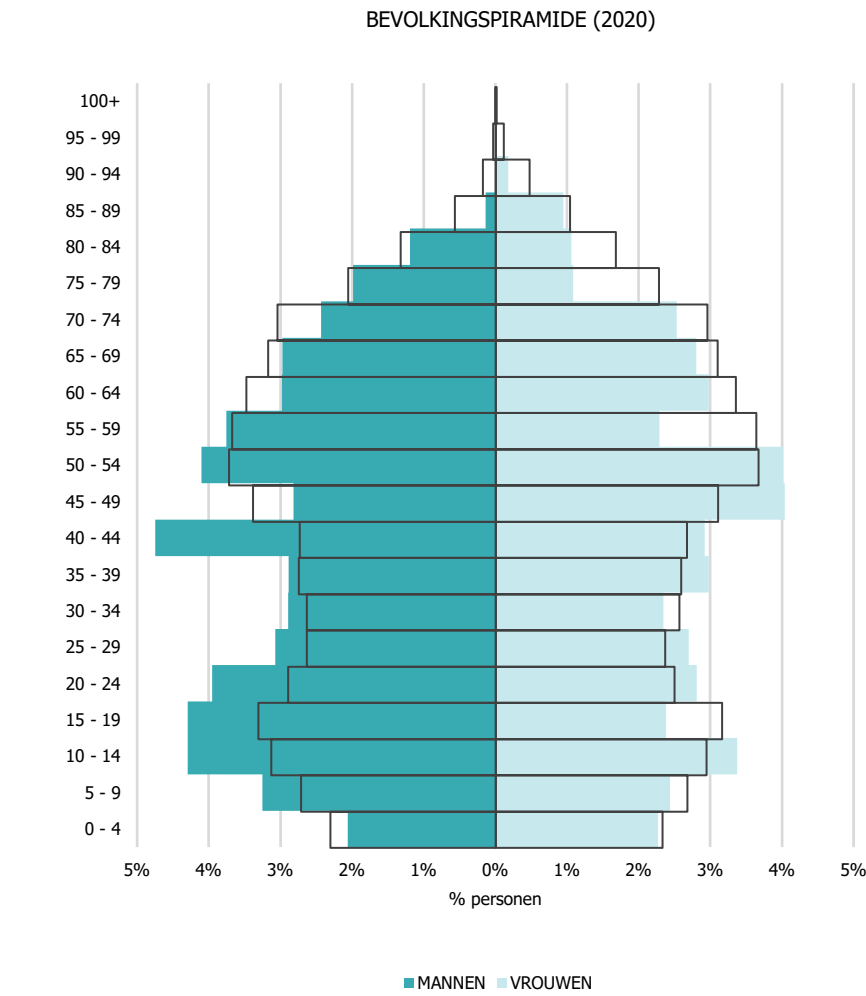


Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	337			
rij	68	€ 1.065	4,9	0,0%
2^1	75	€ 1.290	5,0	38,7%
vrijstaand	187	€ 1.295	4,5	18,7%
appartement	0			
patio / bungalow	7	€ 900	5,1	0,0%
SOCIALE HUUR	94			
eengezins	73	€ 1.045	4,9	0,0%
appartement	3	€ 1.190	11,2	0,0%
patio / bungalow	18	€ 1.045	5,7	33,3%
PARTICULIERE HUUR	23			
eengezins	19	€ 1.230	5,2	15,8%
appartement	3	€ 1.335	12,4	0,0%
patio / bungalow	1			0,0%
TOTAAL	454	€ 1.200	4,9	16,1%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.450	4,8	21,7%

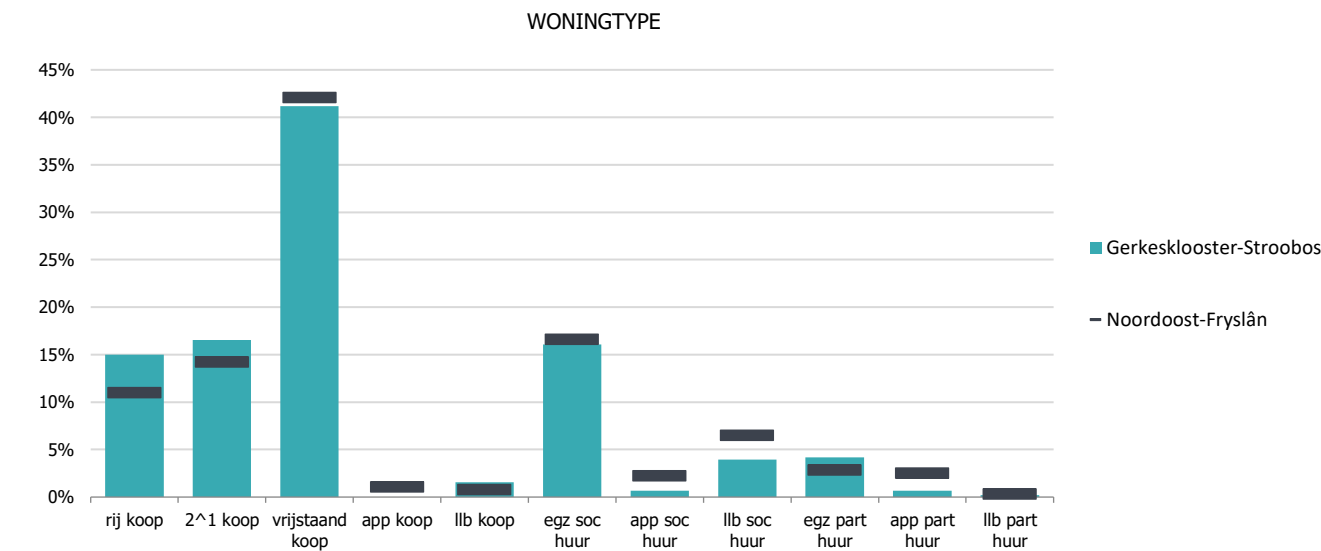
BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR GERKESKLOOSTER- STROOBOS UIT:	VERHUISD UIT GERKESKLOOSTER- STROOBOS NAAR:	VERHUISSALDO
Augustinusga	2	8	-6
Boelenslaan	0	0	0
Buitenpost	9	9	0
Drogeham	0	0	0
Gerkesklooster-Stroobos	45	45	0
Harkema	0	2	-2
Kootstertille	6	0	6
Surhuisterveen	3	3	0
Surhuizum	1	0	1
Twijzel	0	1	-1
Twijzelerheide-Zwagerbosch	0	0	0



DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

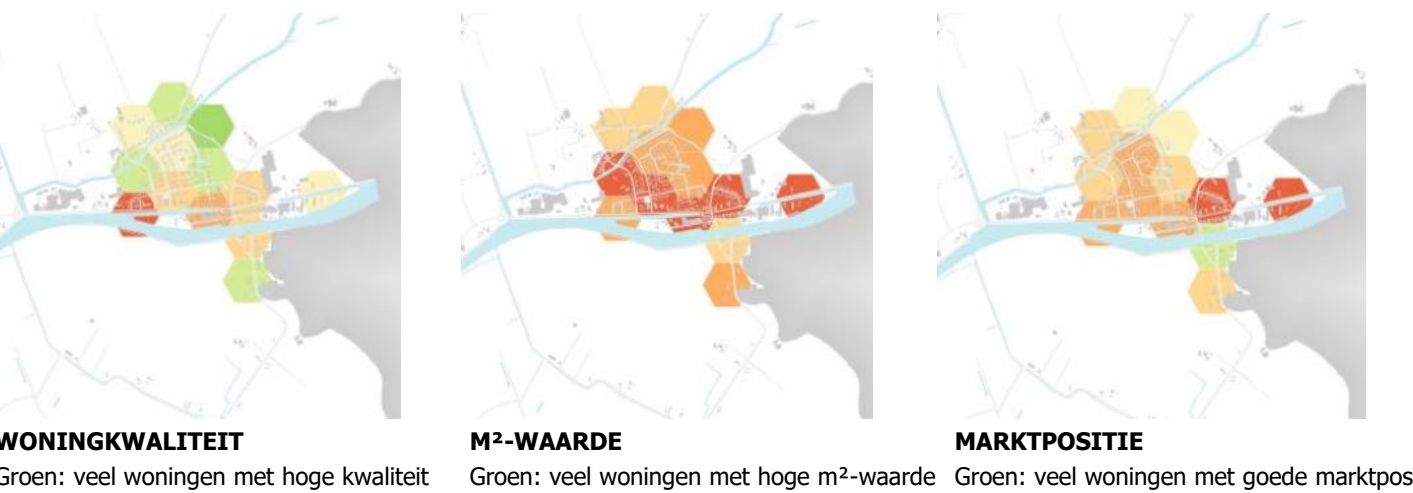
Het aantal huishoudens bleef door de jaren heen stabiel. Daarbinnen groeide het aantal alleenstaanden en nam het aantal gezinnen juist af. Het aantal stellen bleef gelijk. Het aantal inwoners daalt de laatste jaren iets. Het afgelopen jaar nam het inwonertal met 10 personen af. De daling concentreert zich in de groep tussen 25 en 45 jaar. Het aantal jongeren tot 25 jaar is vrijwel stabiel en het aantal 65-plussers groeit juist.

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

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

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

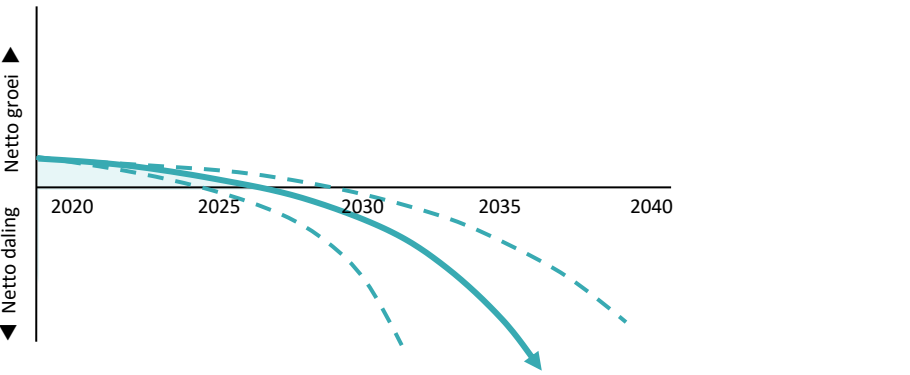
TOTALE BEHOEFTE	MAATWERK	INTUSSEN GEBOUWD
koop	Maatwerk	
sociale huur	Verdunning	
particuliere huur	-	

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	mag minder
K - 'Patio'	+	match
TOTAAL	MAATWERK	16

Er zijn opvallend veel koopappartementen gepland. Er is minder vraag naar eengezins-sociale huurwoningen. Verdunning daarvan moet samengaan met plannen voor tweekappers in de koopsector en patio's / bungalows in de sociale huursector.

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
voorzieningenkern	€ 1.490	€ 1.425
basisdorp	€ 1.390	€ 1.330
woondorp	€ 1.395	€ 1.360
Gerkesklooster-Stroobos	€ 1.200	€ 1.155

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	€ 885	€ 1.050	€ 1.095			€ 1.065	€ 35
2^1	€ 995	€ 1.115	€ 1.155	€ 1.400	€ 2.020	€ 1.290	€ 40
vrijstaand	€ 1.180	€ 1.390	€ 1.300	€ 1.495		€ 1.295	€ 45
appartement							
patio / bungalow			€ 900			€ 900	€ 10
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.035	€ 1.050			€ 1.045	-€ 15
appartement			€ 1.190			€ 1.190	€ 105
patio / bungalow			€ 990		€ 1.155	€ 1.045	€ 110
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.475		€ 1.065			€ 1.230	€ 140
appartement						€ 1.335	€ 180
patio / bungalow							
GEMIDDELD	€ 1.160	€ 1.185	€ 1.110	€ 1.460	€ 1.610	€ 1.200	€ 45

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

- Koop 2^1 > 2010
- Koop vrijstaand 1990-2010
- Particuliere huur eengezins < 1945

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

- Rij koop < 1945
- Koop patio / bungalow 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
ACHTKARSI	6,9	-34%	95	-38%	€ 1.535	2%	317	-22%
rij-tussen	7,5	-35%	120	-36%	€ 1.174	5%	525	54%
rij-hoek	7,7	-31%	90	-21%	€ 1.355	2%	259	-12%
2^1	5,4	-40%	72	-55%	€ 1.495	-1%	356	-30%
vrijstaand	8,0	-36%	96	-30%	€ 1.828	7%	228	-46%
appartement	3,0	-53%	94	-45%	€ 2.059	1%	138	-74%

MARKTDRUKSCORE

ACHTKARSPelen

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

WAT BETEKENT DIT?

- Vraag en aanbod op de koopmarkt in Achtkarspelen zijn min of meer in balans.
- Er is enige ontspanning bij rij-tussenwoningen.
- Bij tweekappers, vrijstaande woningen en appartementen is enige krapte.
- Bij elk woningtype is de markt krapper geworden.

De cijfers gelden voor heel Achtkarspelen.

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

SAMENGEVAT

Gerkesklooster en Stroobos zijn woondorpen met weinig dagelijkse voorzieningen. De dorpen leunen op voorzieningen in grotere dorpen in de buurt, zoals Buitenpost.

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 laag: gemiddeld € 1.200. 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. 16,1% 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. Particuliere huurappartementen hebben het hoogste verbruik (12,4 m³/m³).

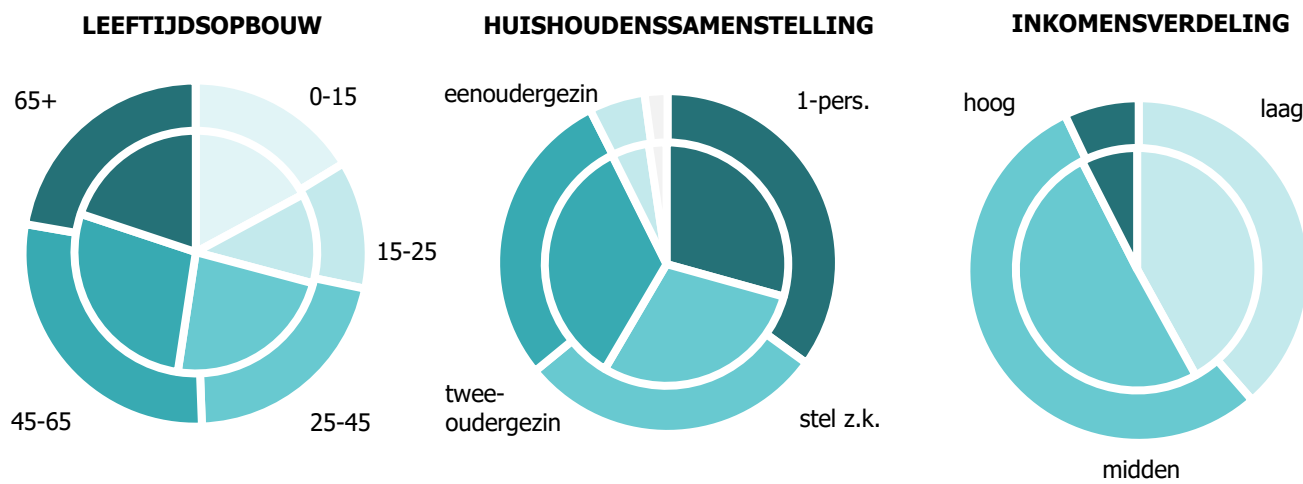
Er is een overmaat aan plannen, vooral voor koopappartementen. Daar is geen behoefte aan. In plaats daarvan is er op kleine schaal vraag naar grondgebonden koopwoningen. Het is belangrijk om de plannen daarop aan te passen.



DEMOGRAFIE

	2010	2015	2020	Δ '19-'20
INWONERS	4.230	4.275	4.320	15
0 tot 15 jaar	850	825	775	
15 tot 25 jaar	475	480	505	
25 tot 45 jaar	1.145	1.070	1.005	
45 tot 65 jaar	1.210	1.195	1.210	
65 jaar en ouder	545	705	825	
HUISHOUDENS	1.685	1.735	1.770	5
alleenstaand	410	460	485	
stel zonder kind	525	545	550	
gezin	750	730	730	

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING

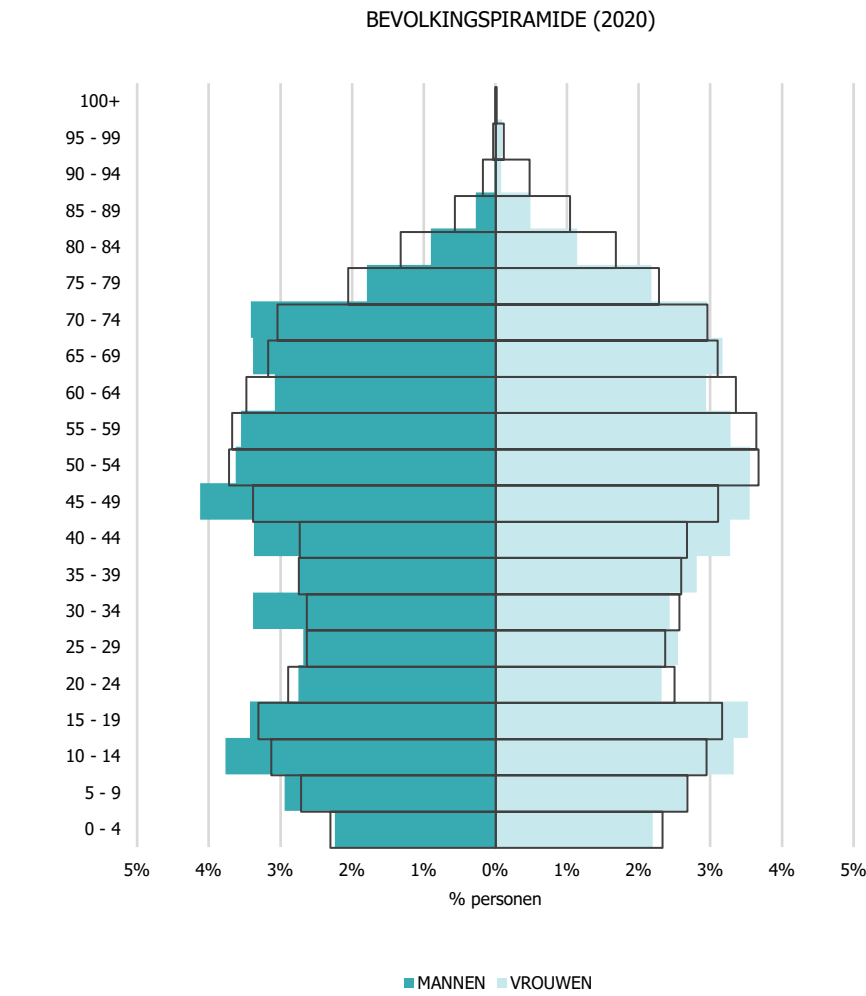


Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	1.156			
rij	102	€ 1.105	4,7	0,0%
2^1	188	€ 1.450	4,7	49,5%
vrijstaand	835	€ 1.585	4,7	24,9%
appartement	11	€ 1.700	6,6	81,8%
patio / bungalow	20	€ 1.515	4,6	40,0%
SOCIALE HUUR	500			
eengezins	344	€ 1.220	5,2	3,5%
appartement	55	€ 1.340	7,4	56,4%
patio / bungalow	101	€ 1.195	4,4	31,7%
PARTICULIERE HUUR	82			
eengezins	32	€ 1.325	5,5	6,3%
appartement	40	€ 1.365	5,1	72,5%
patio / bungalow	10	€ 1.430	5,6	90,0%
TOTAAL	1.738	€ 1.430	4,9	24,9%
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 is de laatste tien jaar toegenomen. Vooral het aantal alleenstaanden groeide, en in mindere mate het aantal stellen. Het aantal gezinnen nam juist iets af. Het aantal inwoners nam ook toe. Dat komt vooral door een toename van het aantal 65-plussers. Het aantal 15- tot 25-jarigen (de potentiële gezinnen) nam ook toe. Die groep is ook relatief groot vergeleken met de rest van de regio. Het aantal jongeren tot 15 jaar en het aantal 25- tot 45-jarigen (hun ouders) nam juist af.

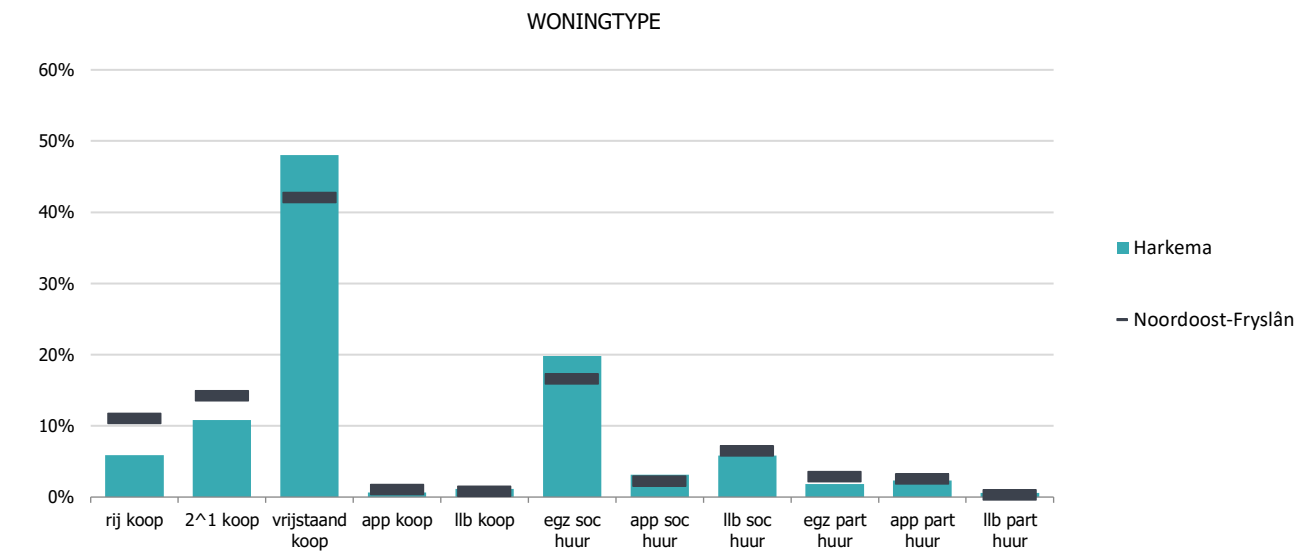
VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR HARKEMA UIT:	VERHUISD UIT HARKEMA NAAR:	VERHUISSALDO
Augustinusga	9	11	-2
Boelenslaan	4	8	-4
Buitenpost	5	4	1
Drogeham	14	9	5
Gerkeslooster-Stroobos	2	0	2
Harkema	258	258	0
Kootstertille	15	23	-8
Surhuisterveen	55	63	-8
Surhuizum	5	6	-1
Twijzel	4	4	0
Twijzelerheide-Zwagerbosch	8	0	8

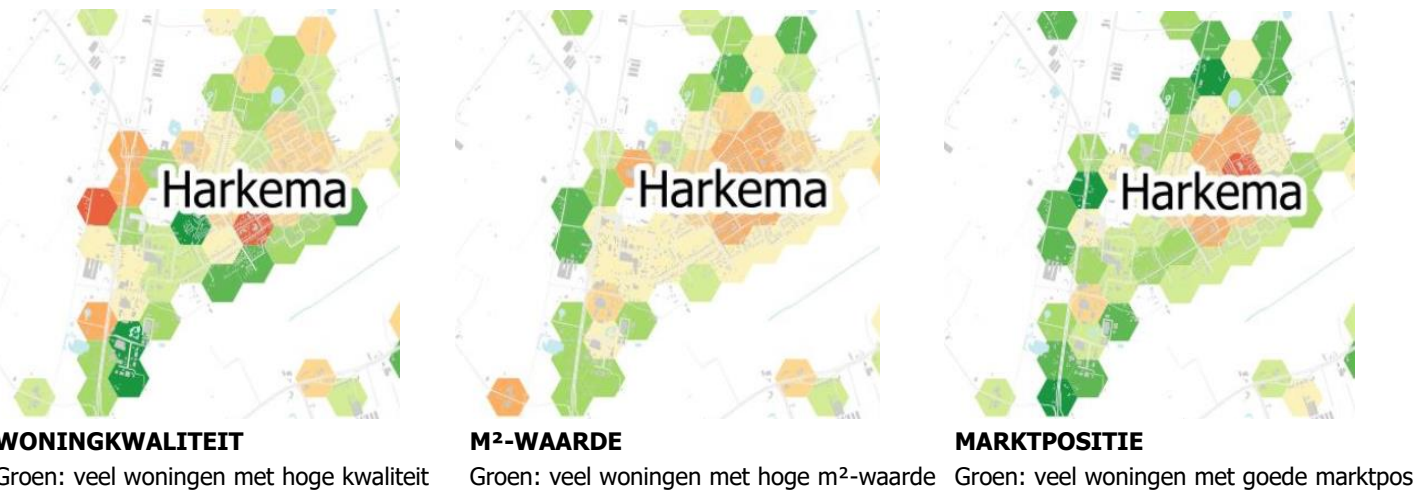
TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	-	Kootstertille, Boelenslaan, Surhuisterveen
23 tot 35 jaar	Surhuisterveen	Kootstertille, Augustinusga
35 tot 55 jaar	Drogeham, Twijzelerheide-Zwagerbosch	-
55 tot 75 jaar	Augustinusga	-
75 jaar en ouder	-	Surhuisterveen

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans



WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

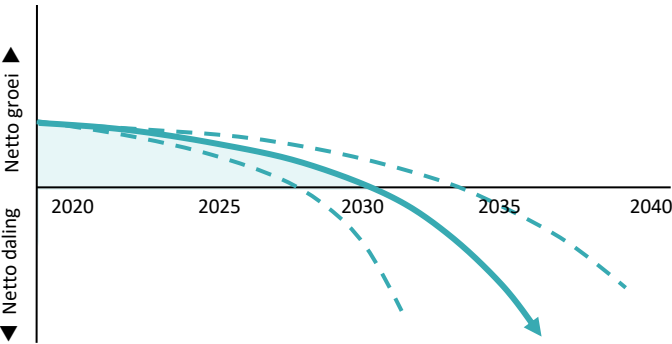
TOTALE BEHOEFTE	20 TOT 30	INTUSSEN GEBOUWD
koop	10 tot 20	
sociale huur	5	
particuliere huur	5	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN
H - Rij	--	verduunning gewenst
H - Appartement	+	mag meer
H - 'Patio'	+	mag minder
K - Rij	+	mag meer
K - Tweekapper	+	mag meer
K - Vrij / kavel	+	mag minder
K - Appartement	+	mag minder
K - 'Patio'	+	mag meer
TOTAAL	20 TOT 30	40

Het planaanbod is ruim, zowel voor sociale huur- als koopwoningen. Er is bovendien een onbalans in de verdeling naar typen. In de sociale huursector moet gekeken worden naar verduunning van eengezinswoningen.

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
Harkema	€ 1.430	€ 1.355

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		€ 1.115	€ 1.105			€ 1.105	€ 30
2^1		€ 1.485	€ 1.425	€ 1.420	€ 1.660	€ 1.450	€ 85
vrijstaand	€ 1.625	€ 1.590	€ 1.520	€ 1.635	€ 1.655	€ 1.585	€ 85
appartement				€ 1.895		€ 1.700	€ 25
patio / bungalow		€ 1.400	€ 1.300	€ 1.745		€ 1.515	€ 135
SOCIALE HUUR							
eengezins	€ 1.835	€ 1.190	€ 1.185	€ 1.100		€ 1.220	€ 55
appartement			€ 1.145	€ 1.495		€ 1.340	€ 85
patio / bungalow		€ 1.140	€ 1.090	€ 1.400	€ 1.405	€ 1.195	€ 20
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.380	€ 1.315	€ 1.290			€ 1.325	€ 15
appartement		€ 825		€ 1.675	€ 1.615	€ 1.365	€ 20
patio / bungalow				€ 1.420		€ 1.430	€ 25
GEMIDDELD	€ 1.630	€ 1.430	€ 1.310	€ 1.555	€ 1.545	€ 1.430	€ 75

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

- Koop appartement 1990-2010
- Sociale huur eengezins < 1945
- Koop patio / bungalow 1990-2010

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

- Particuliere huur appartement 1945-1970
- Sociale huur patio / bungalow 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
ACHTKARSI	6,9	-34%	95	-38%	€ 1.535	2%	317	-22%
rij-tussen	7,5	-35%	120	-36%	€ 1.174	5%	525	54%
rij-hoek	7,7	-31%	90	-21%	€ 1.355	2%	259	-12%
2^1	5,4	-40%	72	-55%	€ 1.495	-1%	356	-30%
vrijstaand	8,0	-36%	96	-30%	€ 1.828	7%	228	-46%
appartement	3,0	-53%	94	-45%	€ 2.059	1%	138	-74%

	MARKTDRUKSCORE	WAT BETEKENT DIT?
ACHTKARSELEN	0	- Vraag en aanbod op de koopmarkt in Achtkar spelen zijn min of meer in balans.
rij-tussen	-	- Er is enige ontspanning bij rij-tussenwoningen.
rij-hoek	0	- Bij tweekappers, vrijstaande woningen en appartementen is enige krapte.
2^1	+	- Bij elk woningtype is de markt krapp(er) geworden.
vrijstaand	+	
appartement	+	De cijfers gelden voor heel Achtkar spelen.

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

SAMENGEVAT

Harkema 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 Buitenpost of Surhuisterveen.

Er is ruimte voor 20 tot 30 extra woningen tot 2030. Daarbinnen is er vraag naar 10 tot 20 koopwoningen en zo'n 5 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.

De vraag naar koopwoningen is divers. Naar alle woningtypen is vraag. 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 daalt juist. Bij vernieuwing is het dus zaak om rij-huurwoningen af te breken en er gelijkvloerse huurwoningen voor terug te bouwen.

De m²-waarde van woningen is hier relatief hoog: gemiddeld € 1.430. 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. 24,9% 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. Sociale huurappartementen hebben het hoogste verbruik (7,4 m³/m³).

Er is enige overmaat aan plannen. Bovendien kan de verdeling naar typen beter.

KOOTSTERTILLE

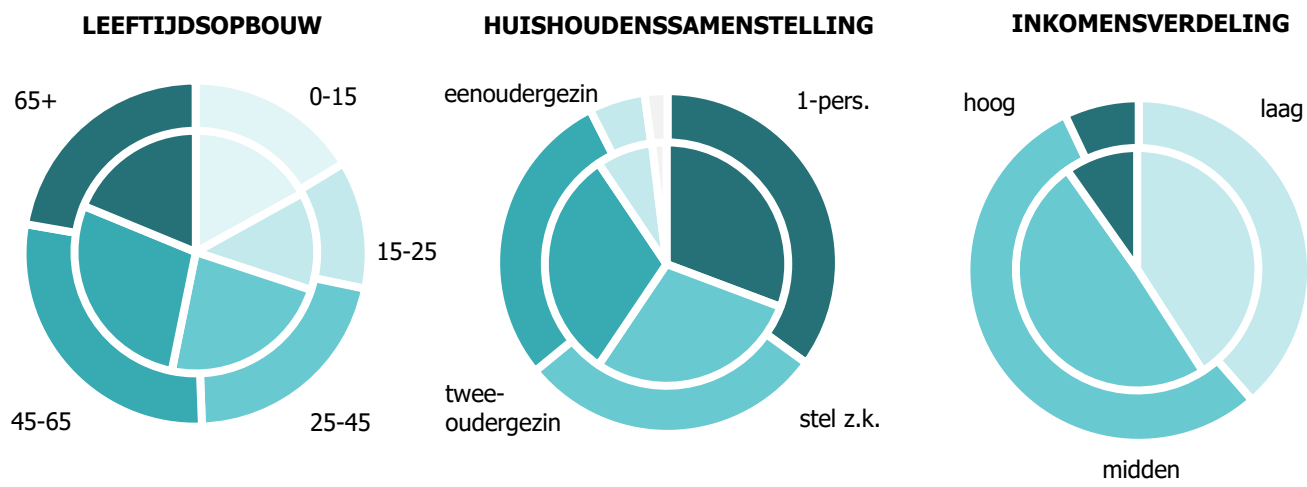
Kootstertille (basisdorp)



DEMOGRAFIE

	2010	2015	2020	Δ '19-'20
INWONERS	2.570	2.500	2.425	-20
0 tot 15 jaar	555	525	425	
15 tot 25 jaar	310	280	320	
25 tot 45 jaar	730	640	555	
45 tot 65 jaar	695	685	690	
65 jaar en ouder	280	370	430	
HUISHOUDENS	1.005	995	1.015	15
alleenstaand	245	265	290	
stel zonder kind	310	315	320	
gezin	445	415	405	

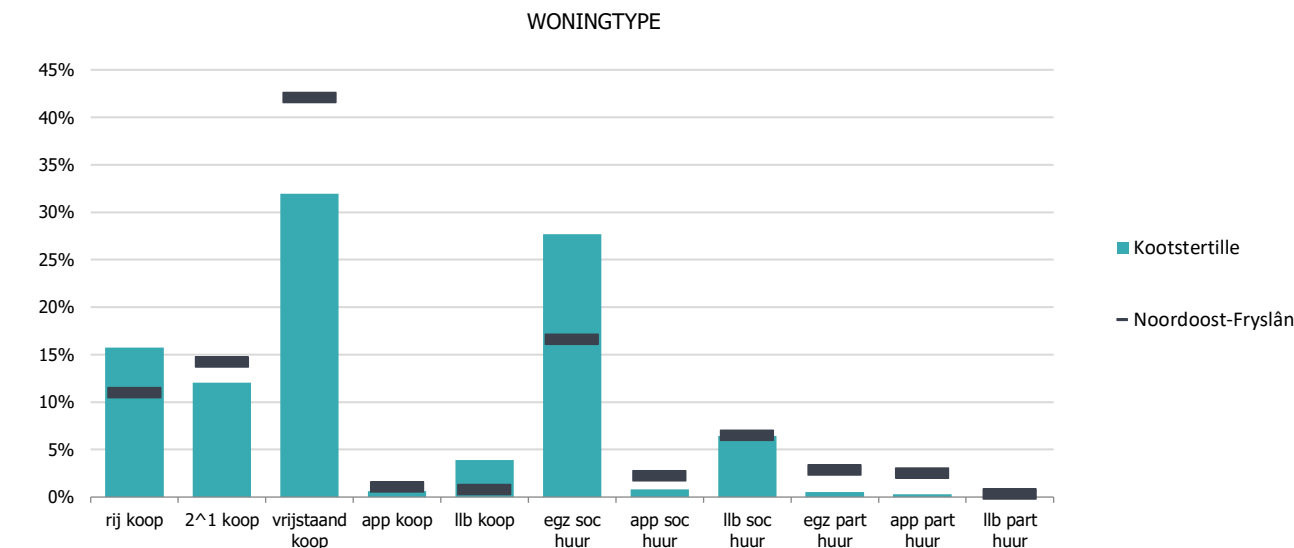
LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



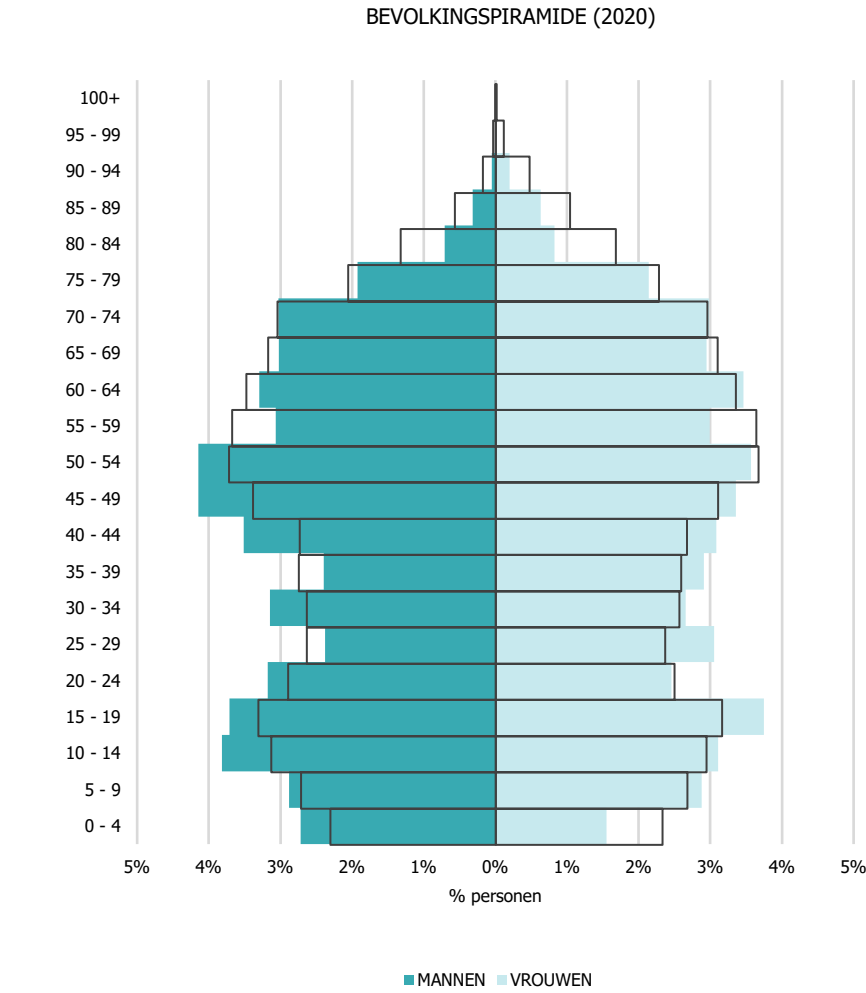
Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	629			
rij	154	€ 1.085	4,3	0,0%
2^1	118	€ 1.410	4,7	40,7%
vrijstaand	313	€ 1.510	4,4	32,3%
appartement	6	€ 945	4,9	0,0%
patio / bungalow	38	€ 1.305	5,1	0,0%
SOCIALE HUUR	342			
eengezins	271	€ 1.125	4,9	0,7%
appartement	8	€ 1.165	7,6	0,0%
patio / bungalow	63	€ 1.220	5,3	52,4%
PARTICULIERE HUUR	8			
eengezins	5	€ 1.260	5,4	0,0%
appartement	3	€ 880	5,3	33,3%
patio / bungalow	0			
TOTAAL	979	€ 1.285	4,7	18,9%
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 schommelt al jarenlang rond de 1.000. Daarbinnen nam het aantal alleenstaanden toe en daalde het aantal gezinnen. Het aantal stellen is stabiel. Het aantal inwoners daalt al jarenlang iets. Het afgelopen jaar nam het inwonertal met 20 personen af. Vooral het aantal jongeren tot 15 jaar en het aantal 25- tot 45-jarigen daalde. Het aantal 65-plussers groeide juist. Desondanks ligt het aandeel ouderen in Kootstertille beneden het gemiddelde in de regio. Er wonen juist wel relatief veel jongeren.

VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR KOOTSTERTILLE UIT:	VERHUISD UIT KOOTSTERTILLE NAAR:	VERHUISSALDO
Augustinusga	0	9	-9
Boelenslaan	0	3	-3
Buitenpost	6	26	-20
Drogeham	12	7	5
Gerkesklooster-Stroobos	0	6	-6
Harkema	23	15	8
Kootstertille	129	129	0
Surhuisterveen	6	12	-6
Surhuizum	15	5	10
Twijzel	5	10	-5
Twijzelerheide-Zwagerbosch	9	10	-1

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	Surhuizum, Harkema	Buitenpost, Augustinusga, Twijzel
23 tot 35 jaar	Harkema, Drogeham	Twijzel, Surhuisterveen
35 tot 55 jaar	Surhuizum	-
55 tot 75 jaar	Twijzel	Buitenpost
75 jaar en ouder	-	-

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

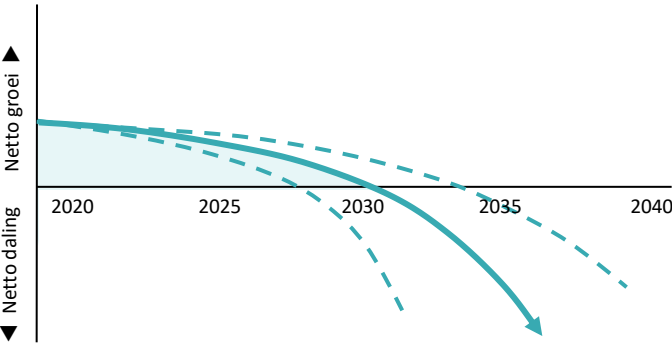
TOTALE BEHOEFTE	TOT 10	INTUSSEN GEBOUWD
koop	Tot 20	
sociale huur	Verdunning	
particuliere huur	-	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN
H - Rij	--	verdunning gewenst
H - Appartement	0	match
H - 'Patio'	+	mag meer
K - Rij	0	match
K - Tweekapper	+	mag minder
K - Vrij / kavel	+	mag minder
K - Appartement	0	match
K - 'Patio'	+	mag meer
TOTAAL	TOT 10	18

Het aantal plannen voor koopwoningen is voldoende. Daarbinnen zijn er relatief veel plannen voor vrijstaande woningen en tweekappers. Er is behoefte aan meer patio's, parallel aan een verdunning van eengezins-sociale huurwoningen.

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 afhechten, 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
Kootstertille	€ 1.285	€ 1.225

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		€ 1.180	€ 1.080			€ 1.085	€ 45
2^1		€ 1.390	€ 1.355	€ 1.450		€ 1.410	€ 45
vrijstaand	€ 1.295	€ 1.420	€ 1.510	€ 1.775	€ 1.655	€ 1.510	€ 125
appartement		€ 1.005				€ 945	-€ 65
patio / bungalow		€ 1.315	€ 1.300			€ 1.305	€ 15
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.145	€ 1.045			€ 1.125	€ 40
appartement			€ 1.165			€ 1.165	-€ 55
patio / bungalow		€ 1.055	€ 1.165	€ 1.295	€ 1.270	€ 1.220	€ 0
PARTICULIERE HUUR							
eengezins						€ 1.260	-€ 60
appartement						€ 880	-€ 15
patio / bungalow							
GEMIDDELD	€ 1.295	€ 1.200	€ 1.205	€ 1.605	€ 1.460	€ 1.285	€ 60

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)

- Koop appartement 1945-1970
- Sociale huur eengezins 1970-1990
- Sociale huur patio / bungalow 1945-1960

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
ACHTKARSI	6,9	-34%	95	-38%	€ 1.535	2%	317	-22%
rij-tussen	7,5	-35%	120	-36%	€ 1.174	5%	525	54%
rij-hoek	7,7	-31%	90	-21%	€ 1.355	2%	259	-12%
2^1	5,4	-40%	72	-55%	€ 1.495	-1%	356	-30%
vrijstaand	8,0	-36%	96	-30%	€ 1.828	7%	228	-46%
appartement	3,0	-53%	94	-45%	€ 2.059	1%	138	-74%

	MARKTDRUKSCORE	WAT BETEKENT DIT?
ACHTKARSPLEN	0	- Vraag en aanbod op de koopmarkt in Achtkarspelen zijn min of meer in balans.
rij-tussen	-	- Er is enige ontspanning bij rij-tussenwoningen.
rij-hoek	0	- Bij tweekappers, vrijstaande woningen en appartementen is enige krapte.
2^1	+	- Bij elk woningtype is de markt krapp(er) geworden.
vrijstaand	+	
appartement	+	De cijfers gelden voor heel Achtkarspelen.

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

SAMENGEVAT

Kootstertille 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 Buitenpost of Surhuisterveen.

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 laag: gemiddeld € 1.285. 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. 18,9% is gebouwd na 1990. Dat is relatief weinig (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 4,7 m³ gas per m³ woning. Dat is iets minder dan gemiddeld in de regio. Sociale huurappartementen hebben het hoogste verbruik (7,6 m³/m³).

Er zijn voldoende plannen voor woningbouw, maar de verdeling naar typen en segmenten kan beter.

SURHUISTERVEEN

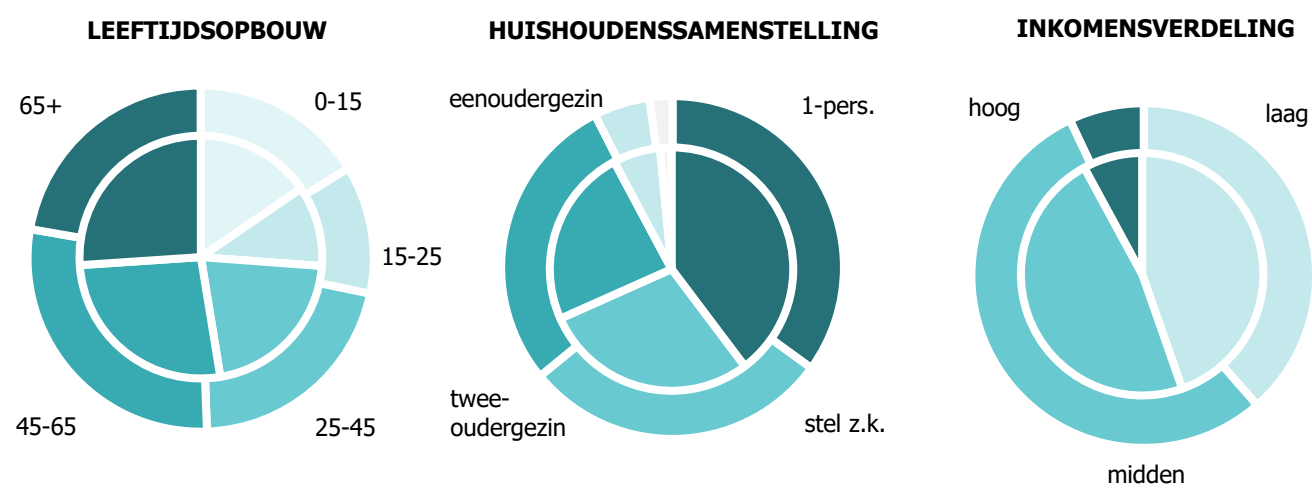
Surhuisterveen (voorzieningenkern)



DEMOGRAFIE

	2010	2015	2020	Δ '19-'20
INWONERS	5.840	5.860	6.015	-20
0 tot 15 jaar	995	970	980	
15 tot 25 jaar	645	625	640	
25 tot 45 jaar	1.390	1.315	1.265	
45 tot 65 jaar	1.570	1.615	1.620	
65 jaar en ouder	1.235	1.340	1.510	
HUISHOUDENS	2.470	2.590	2.675	-5
alleenstaand	740	880	920	
stel zonder kind	845	845	865	
gezin	885	865	895	

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING

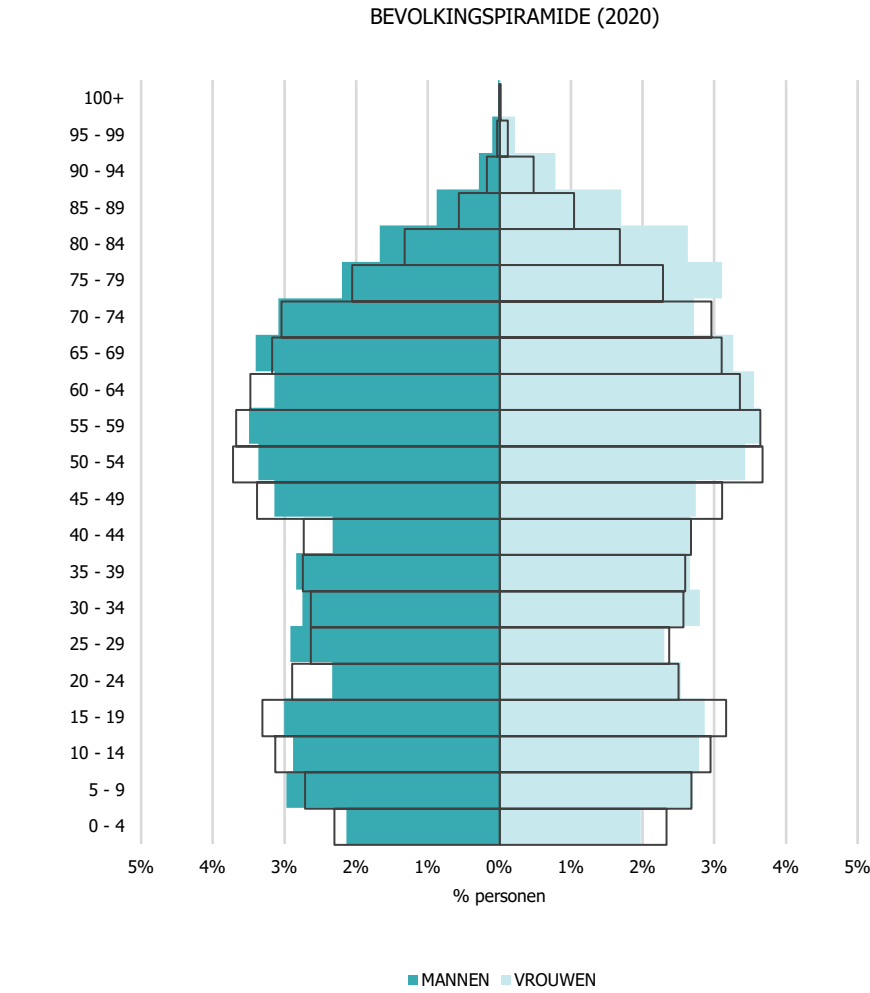


Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	1.513			
rij	270	€ 1.400	4,7	8,1%
2^1	358	€ 1.460	4,9	31,3%
vrijstaand	824	€ 1.665	4,5	25,4%
appartement	43	€ 1.695	2,6	79,1%
patio / bungalow	18	€ 1.785	4,7	5,6%
SOCIALE HUUR	961			
eengezins	569	€ 1.290	5,2	2,8%
appartement	104	€ 1.140	6,0	38,5%
patio / bungalow	288	€ 1.280	5,1	63,5%
PARTICULIERE HUUR	185			
eengezins	54	€ 1.575	4,9	11,1%
appartement	95	€ 1.470	4,9	41,1%
patio / bungalow	36	€ 1.115	5,2	22,2%
TOTAAL	2.659	€ 1.455	4,9	25,2%
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 nam de laatste tien jaar met ongeveer 2.000 toe. De groei concentreerde zich in de groep alleenstaanden. Andere groepen namen heel licht toe. Het aantal inwoners groeide ook, maar nam het afgelopen jaar juist iets af. Het aantal 25- tot 45-jarigen daalde, maar alle andere leeftijdsgroepen groeiden of bleven stabiel. Vergeleken met de rest van de regio wonen er relatief veel 65-plussers in Surhuisterveen.

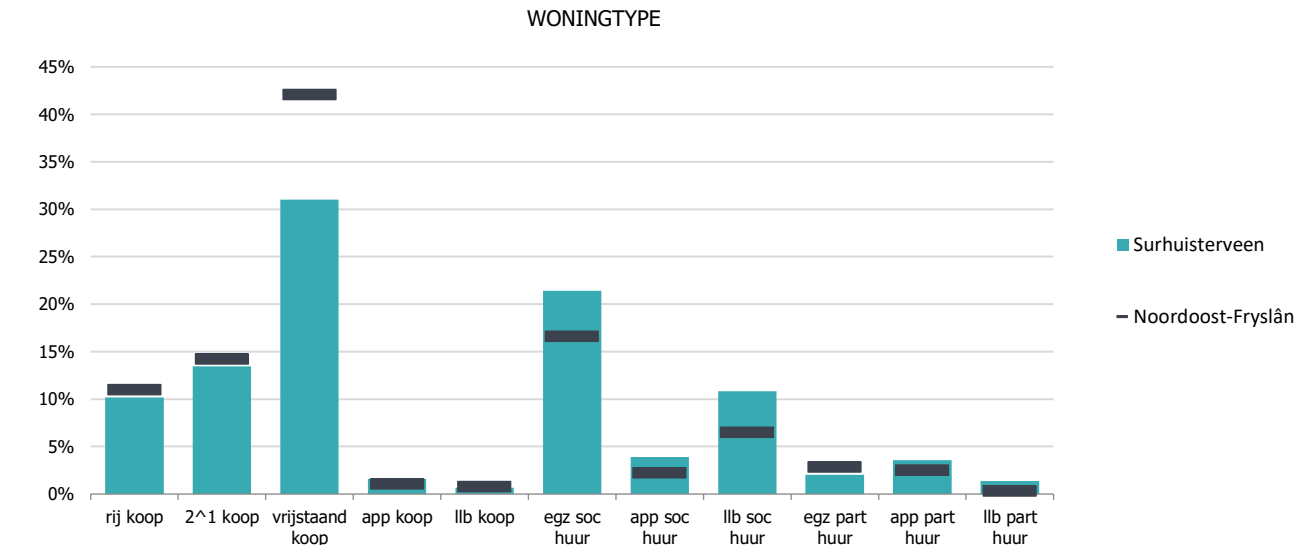
VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR SURHUISTERVEEN UIT:	VERHUISD UIT SURHUISTERVEEN NAAR:	VERHUISSALDO
Augustinusga	19	8	11
Boelenslaan	18	16	2
Buitenpost	18	13	5
Drogeham	24	23	1
Gerkesklooster-Stroobos	3	3	0
Harkema	63	55	8
Kootstertille	12	6	6
Surhuisterveen	353	353	0
Surhuizum	29	19	10
Twijzel	0	0	0
Twijzelerheide-Zwagerbosch	4	0	4

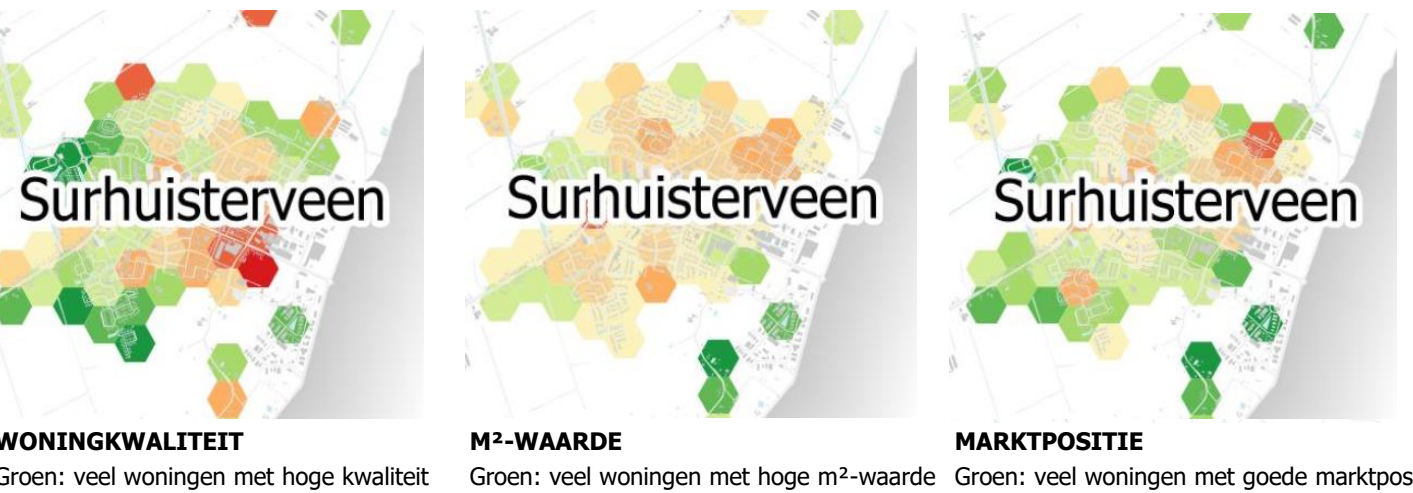
TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	Surhuizum, Harkema	Drogeham, Boelenslaan
23 tot 35 jaar	Buitenpost, Kootstertille, Boelenslaan	Harkema, Drogeham
35 tot 55 jaar	-	Boelenslaan, Surhuizum
55 tot 75 jaar	Drogeham, Augustinusga, Surhuizum	-
75 jaar en ouder	Harkema, Surhuizum, Augustinusga	-

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans



WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

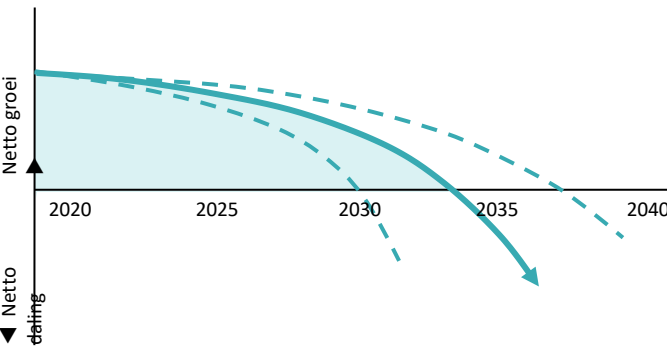
TOTALE BEHOEFTE	45 TOT 60	INTUSSEN GEBOUWD
koop	25 tot 40	
sociale huur	15	
particuliere huur	5	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN
H - Rij	0	match
H - Appartement	+	mag minder
H - 'Patio'	0*	match
K - Rij	+	match
K - Tweekapper	+	mag minder
K - Vrij / kavel	++	match
K - Appartement	+	mag minder
K - 'Patio'	++	mag meer
TOTAAL	45 TOT 60	117

Er is een overmaat aan plannen voor appartementen. Bij alle andere woningtypen of -segmenten is een match of lichte overmaat te zien. Er mogen wel meer plannen voor patio's / bungalows in de koopsector bij.

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
Surhuisterveen	€ 1.455	€ 1.380

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	€ 1.545	€ 1.445	€ 1.310		€ 1.880	€ 1.400	€ 70
2^1	€ 1.570	€ 1.445	€ 1.410	€ 1.500	€ 1.695	€ 1.460	€ 80
vrijstaand	€ 1.600	€ 1.715	€ 1.620	€ 1.710	€ 1.760	€ 1.665	€ 105
appartement		€ 845		€ 1.735	€ 1.980	€ 1.695	-€ 65
patio / bungalow		€ 2.015	€ 1.585			€ 1.785	€ 25

SOCIALE HUUR							
eengezins	€ 2.675	€ 1.315	€ 1.255	€ 1.570		€ 1.290	€ 65
appartement		€ 860	€ 980	€ 1.330	€ 2.065	€ 1.140	-€ 30
patio / bungalow		€ 815	€ 1.100	€ 1.335	€ 1.515	€ 1.280	€ 0

PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 2.025	€ 1.340	€ 1.360		€ 1.940	€ 1.575	€ 130
appartement	€ 1.065	€ 1.030	€ 1.345	€ 1.735	€ 1.995	€ 1.470	€ 85
patio / bungalow	€ 985		€ 1.100	€ 1.260		€ 1.115	-€ 95

GEMIDDELD	€ 1.590	€ 1.470	€ 1.330	€ 1.540	€ 1.730	€ 1.455	€ 75
------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	------

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

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

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

- Sociale huur patio / bungalow 1945-1970
- Koop appartement 1945-1970
- Sociale huur appartement 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
ACHTKARSI	6,9	-34%	95	-38%	€ 1.535	2%	317	-22%
rij-tussen	7,5	-35%	120	-36%	€ 1.174	5%	525	54%
rij-hoek	7,7	-31%	90	-21%	€ 1.355	2%	259	-12%
2^1	5,4	-40%	72	-55%	€ 1.495	-1%	356	-30%
vrijstaand	8,0	-36%	96	-30%	€ 1.828	7%	228	-46%
appartement	3,0	-53%	94	-45%	€ 2.059	1%	138	-74%

	MARKTDRUKSCORE	WAT BETEKENT DIT?
ACHTKARSPLEN	0	- Vraag en aanbod op de koopmarkt in Achtkar spelen zijn min of meer in balans.
rij-tussen	-	- Er is enige ontspanning bij rij-tussenwoningen.
rij-hoek	0	- Bij tweekappers, vrijstaande woningen en appartementen is enige krapte.
2^1	+	- Bij elk woningtype is de markt krapper geworden.
vrijstaand	+	
appartement	+	De cijfers gelden voor heel Achtkar spelen.

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

SAMENGEVAT

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

Er is ruimte voor 45 tot 60 extra woningen tot 2030. Daarbinnen is er vraag naar 25 tot 40 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 vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector, en in mindere mate aan rij-koopwoningen, koop-tweekappers en koopappartementen. Bij de vraag naar rijwoningen gaat het óók om behoefte aan meer kwaliteit (minder vroeg-naorlogs, meer nieuw en duurzaam).

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

De m²-waarde van woningen is hier relatief laag: gemiddeld € 1.455. 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. 25,2% 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. Sociale huurappartementen hebben het hoogste verbruik (6,0 m³/m³).

Er is een overmaat aan plannen, vooral voor appartementen. Bij andere woningtypen is het aantal plannen in balans of iets te ruim. Er is juist wel behoefte aan meer plannen voor patio's / bungalows in de koopsector.

SURHUIZUM

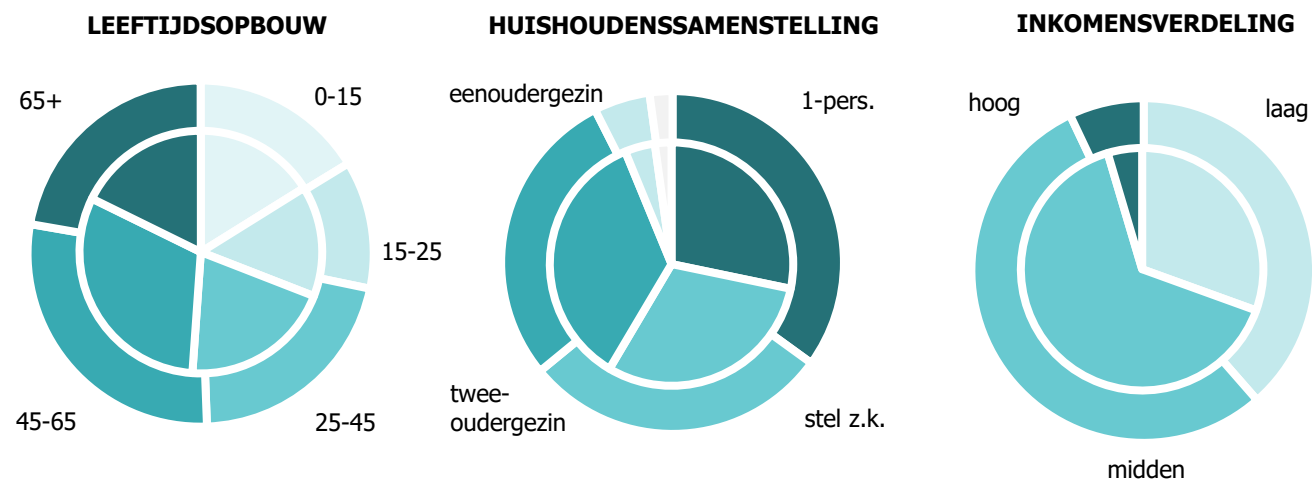
Surhuizum (woondorp)



DEMOGRAFIE

	2010	2015	2020	Δ '19-'20
INWONERS	1.355	1.330	1.275	-20
0 tot 15 jaar	315	270	215	
15 tot 25 jaar	155	175	180	
25 tot 45 jaar	345	310	260	
45 tot 65 jaar	380	385	395	
65 jaar en ouder	155	185	220	
HUISHOUDENS	505	500	510	0
alleenstaand	115	115	135	
stel zonder kind	155	145	155	
gezin	240	240	220	

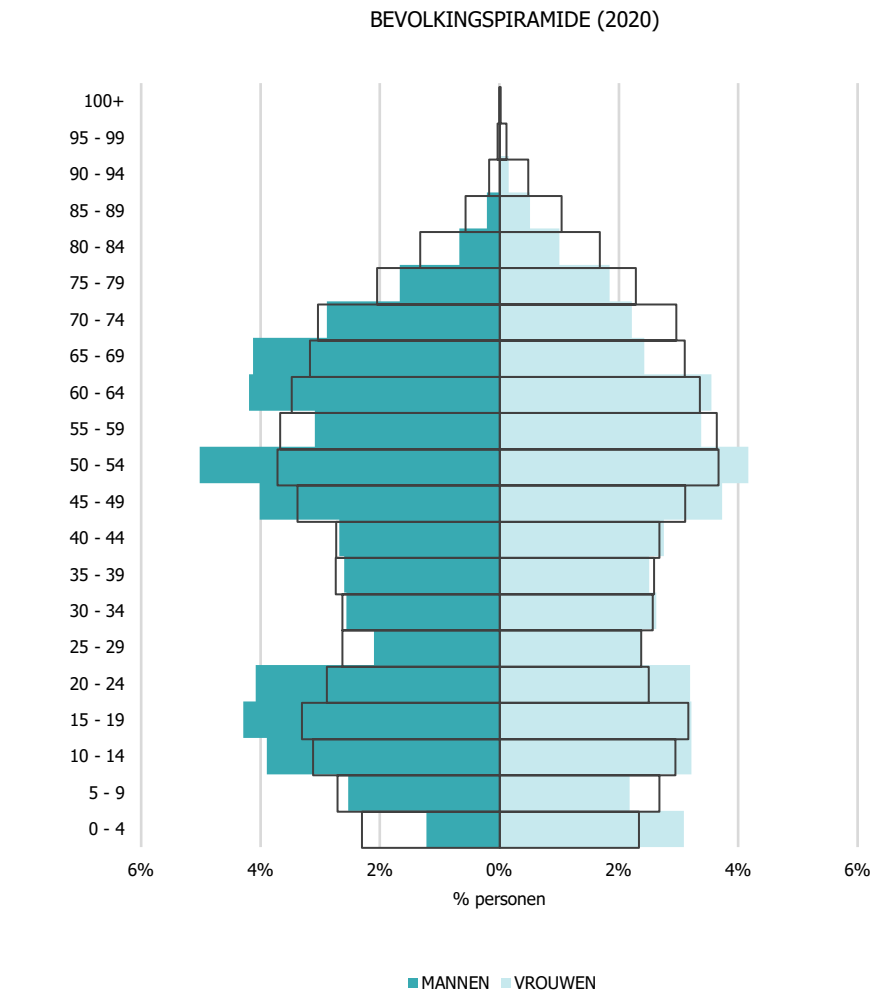
LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



WONINGVOORRAAD

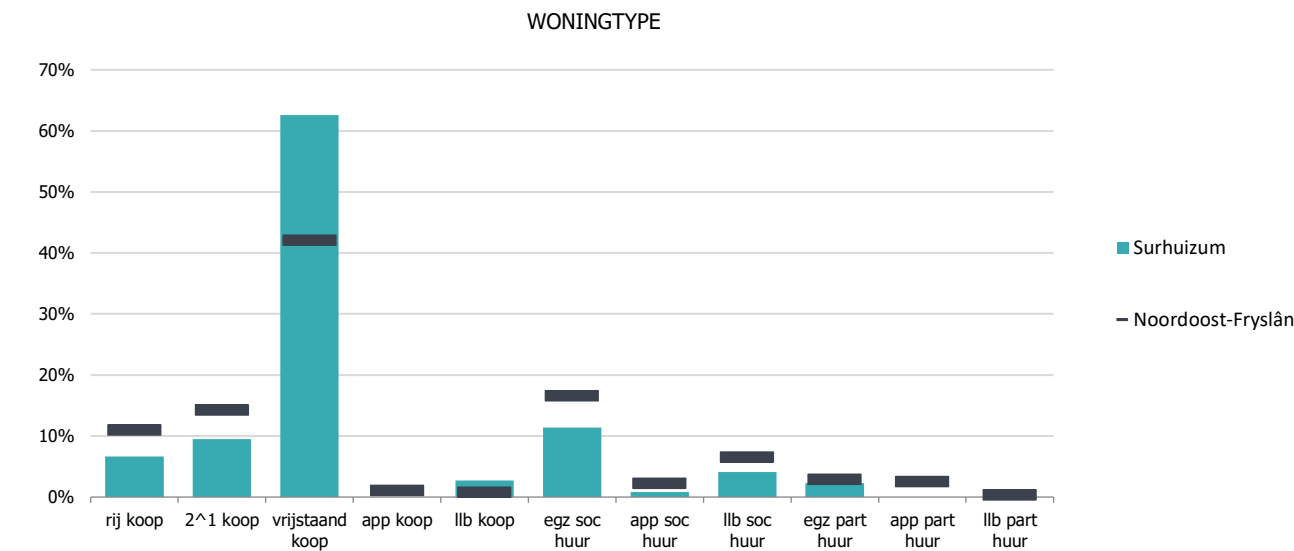
	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	394			
rij	32	€ 1.175	4,7	0,0%
2 [^] 1	46	€ 1.440	4,8	39,1%
vrijstaand	303	€ 1.445	4,8	20,8%
appartement	0			
patio / bungalow	13	€ 1.340	6,3	0,0%
SOCIALE HUUR	79			
eengezins	55	€ 1.240	5,6	0,0%
appartement	4	€ 1.020	7,7	0,0%
patio / bungalow	20	€ 1.055	6,3	0,0%
PARTICULIERE HUUR	11			
eengezins	11	€ 1.070	5,3	27,3%
appartement	0			
patio / bungalow	0			
TOTAAL	484	€ 1.370	5,1	17,4%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.450	4,8	21,7%

BEVOLKINGSPIRAMIDE



VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR SURHUIZUM UIT:	VERHUISD UIT SURHUIZUM NAAR:	VERHUISSALDO
Augustinusga	5	10	-5
Boelenslaan	0	0	0
Buitenpost	1	5	-4
Drogeham	1	5	-4
Gerkesklooster-Stroobos	0	1	-1
Harkema	6	5	1
Kootstertille	5	15	-10
Surhuisterveen	19	29	-10
Surhuizum	33	33	0
Twijzel	0	0	0
Twijzelerheide-Zwagerbosch	1	1	0



DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

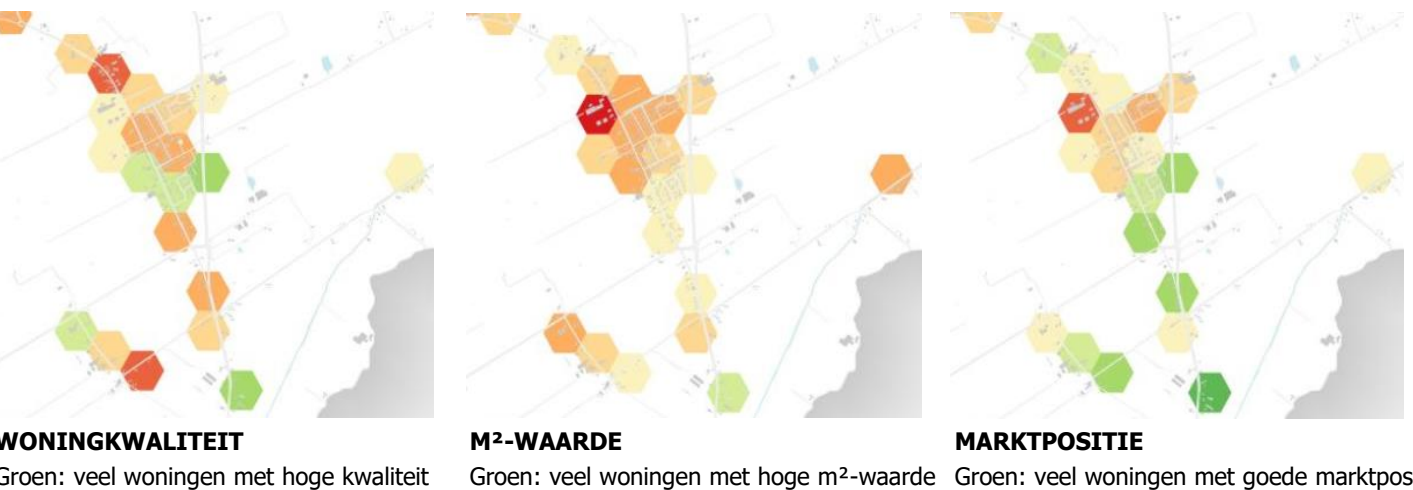
Het aantal huishoudens bleef door de jaren heen stabiel. Daarbinnen groeide het aantal alleenstaanden en nam het aantal gezinnen juist af. Het aantal stellen bleef gelijk. Het aantal inwoners nam wel af. Het aantal jongeren tot 15 jaar daalde het sterkst, gevolgd door het aantal 25- tot 45-jarigen. De groep tussen 15 en 25 jaar groeide wel iets. Die groep is ook relatief groot in relatie tot de rest van de regio. Het aantal ouderen groeide ook, maar in Surhuizum wonen nog steeds minder ouderen dan gemiddeld in de regio.

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	-	Kootstertille, Surhuisterveen
23 tot 35 jaar	-	Augustinusga, Drogeham
35 tot 55 jaar	Surhuisterveen	Kootstertille
55 tot 75 jaar	-	Surhuisterveen
75 jaar en ouder	-	Surhuisterveen

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

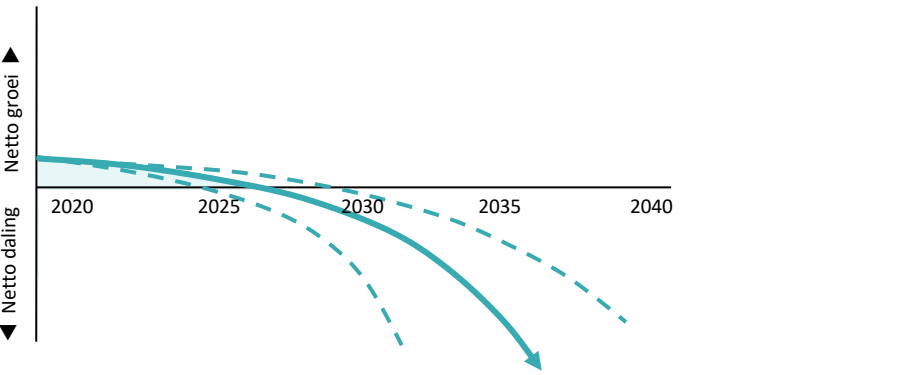
TOTALE BEHOEFTE	MAATWERK	INTUSSEN GEBOUWD
koop	Maatwerk	
sociale huur	Verdunning	
particuliere huur	-	

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

Er zijn alleen enkele plannen voor buitendorpse, vrijstaande woningen. Er is minder vraag naar eengezins-sociale huurwoningen. Verdunning daarvan moet samengaan met enkele binnendorpse maatwerkplannen.

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
voorzieningenkern	€ 1.490	€ 1.425
basisdorp	€ 1.390	€ 1.330
woondorp	€ 1.395	€ 1.360
Surhuizum	€ 1.370	€ 1.340

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	€ 1.195		€ 1.175			€ 1.175	-€ 15
2^1		€ 1.365	€ 1.390	€ 1.505		€ 1.440	€ 100
vrijstaand	€ 1.350	€ 1.475	€ 1.505	€ 1.560	€ 1.815	€ 1.445	€ 0
appartement							
patio / bungalow		€ 1.420	€ 1.165			€ 1.340	€ 155
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.320	€ 1.145			€ 1.240	€ 120
appartement			€ 1.020			€ 1.020	-€ 125
patio / bungalow		€ 1.095	€ 1.045			€ 1.055	€ 165
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 980	€ 1.000		€ 1.340		€ 1.070	-€ 235
appartement							
patio / bungalow							
GEMIDDELD	€ 1.340	€ 1.395	€ 1.285	€ 1.540	€ 1.800	€ 1.370	€ 30

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

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

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

- Particuliere huur eengezins < 1945
- Particuliere huur eengezins 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
ACHTKARSI	6,9	-34%	95	-38%	€ 1.535	2%	317	-22%
rij-tussen	7,5	-35%	120	-36%	€ 1.174	5%	525	54%
rij-hoek	7,7	-31%	90	-21%	€ 1.355	2%	259	-12%
2^1	5,4	-40%	72	-55%	€ 1.495	-1%	356	-30%
vrijstaand	8,0	-36%	96	-30%	€ 1.828	7%	228	-46%
appartement	3,0	-53%	94	-45%	€ 2.059	1%	138	-74%

MARKTDRUKSCORE

ACHTKARSPelen

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

WAT BETEKENT DIT?

- Vraag en aanbod op de koopmarkt in Achtkarspelen zijn min of meer in balans.
- Er is enige ontspanning bij rij-tussenwoningen.
- Bij tweekappers, vrijstaande woningen en appartementen is enige krapte.
- Bij elk woningtype is de markt krapp(er) geworden.

De cijfers gelden voor heel Achtkarspelen.

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

SAMENGEVAT

Surhuizum is een woondorp met weinig dagelijkse voorzieningen. Het dorp leunt op voorzieningen in grotere dorpen in de buurt, zoals Surhuisterveen of Buitenpost.

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 laag: gemiddeld € 1.370. 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. 17,4% is gebouwd na 1990. Dat is relatief weinig (gemiddeld: 21,7%).

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

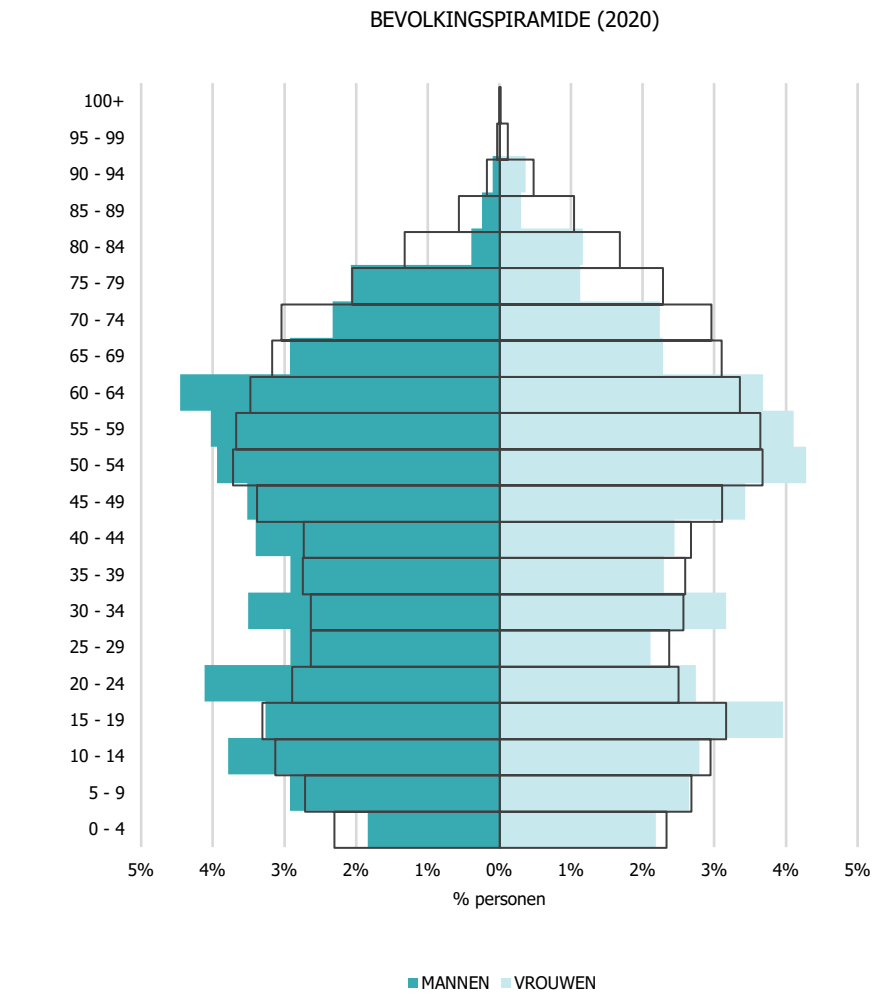
Er zijn nauwelijks plannen voor woningbouw, terwijl er wel enige vraag is. Het is verstandig om plannen toe te voegen die passen bij de concrete behoefte in het dorp. Die plannen moeten binnendorps zijn.



DEMOGRAFIE

	2010	2015	2020	Δ '19-'20
INWONERS	1.095	1.095	1.090	15
0 tot 15 jaar	205	195	190	
15 tot 25 jaar	140	145	150	
25 tot 45 jaar	275	270	245	
45 tot 65 jaar	310	305	340	
65 jaar en ouder	160	175	165	
HUISHOUDENS	440	445	445	5
alleenstaand	120	115	125	
stel zonder kind	135	150	130	
gezin	185	185	190	

BEVOLKINGSPIRAMIDE



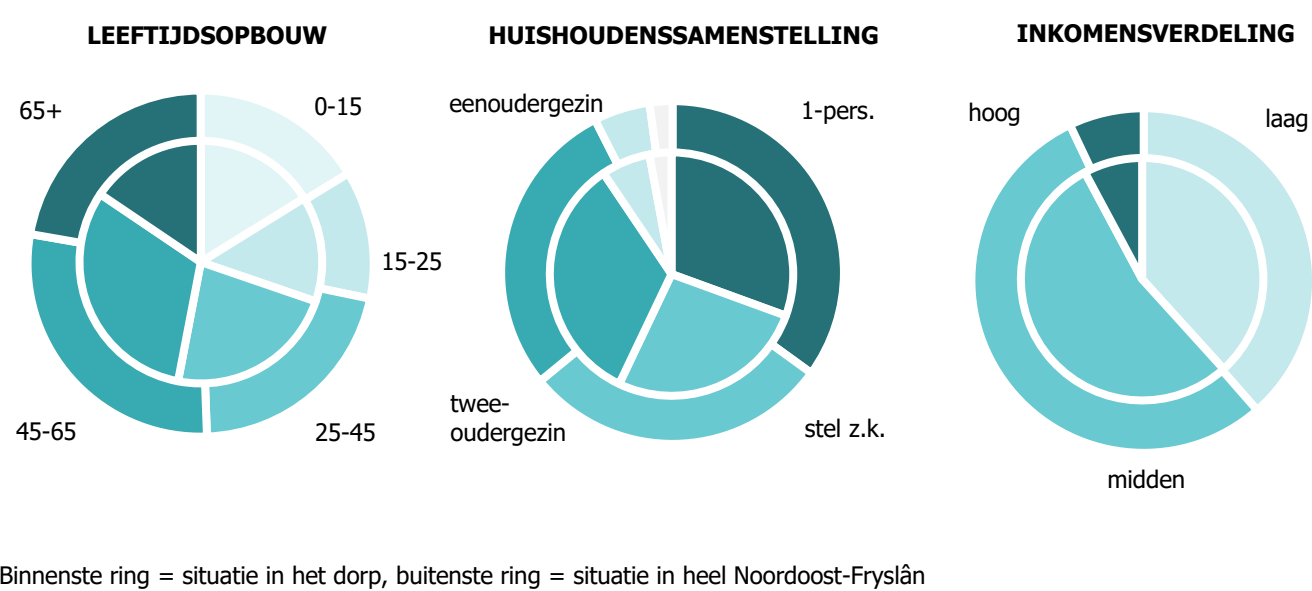
Gekleurde staven = situatie in het dorp, zwarte contour = situatie in heel Noordoost-Fryslân

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

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

Het aantal inwoners bleef ook stabiel. Daarbinnen daalde het aantal jongeren iets en nam het aantal 45- tot 65-jarigen juist toe. Vergelijken met de rest van de regio wonen er relatief weinig 65-plussers in Twijzel en juist relatief veel inwoners tot 65 jaar.

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR TWIJZEL UIT:	VERHUISD UIT TWIJZEL NAAR:	VERHUISSALDO
Augustinusga	0	2	-2
Boelenslaan	0	0	0
Buitenpost	11	17	-6
Drogeham	8	1	7
Gerkesklooster-Stroobos	1	0	1
Harkema	4	4	0
Kootstertille	10	5	5
Surhuisterveen	0	0	0
Surhuizum	0	0	0
Twijzel	27	27	0
Twijzelerheide-Zwagerbosch	10	4	6

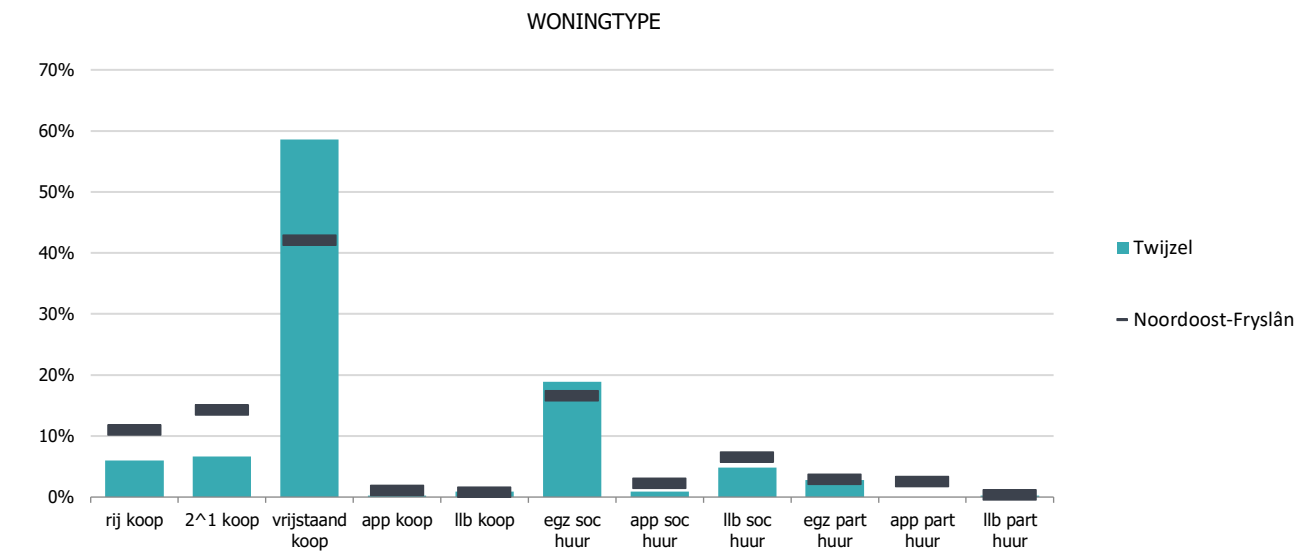
TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	Drogeham, Kootstertille	-
23 tot 35 jaar	Kootstertille, Twijzelerheide-Zwagerbosch	Buitenpost
35 tot 55 jaar	Twijzelerheide-Zwagerbosch, Buitenpost, Drogeham	-
55 tot 75 jaar	-	Buitenpost, Kootstertille
75 jaar en ouder	-	-

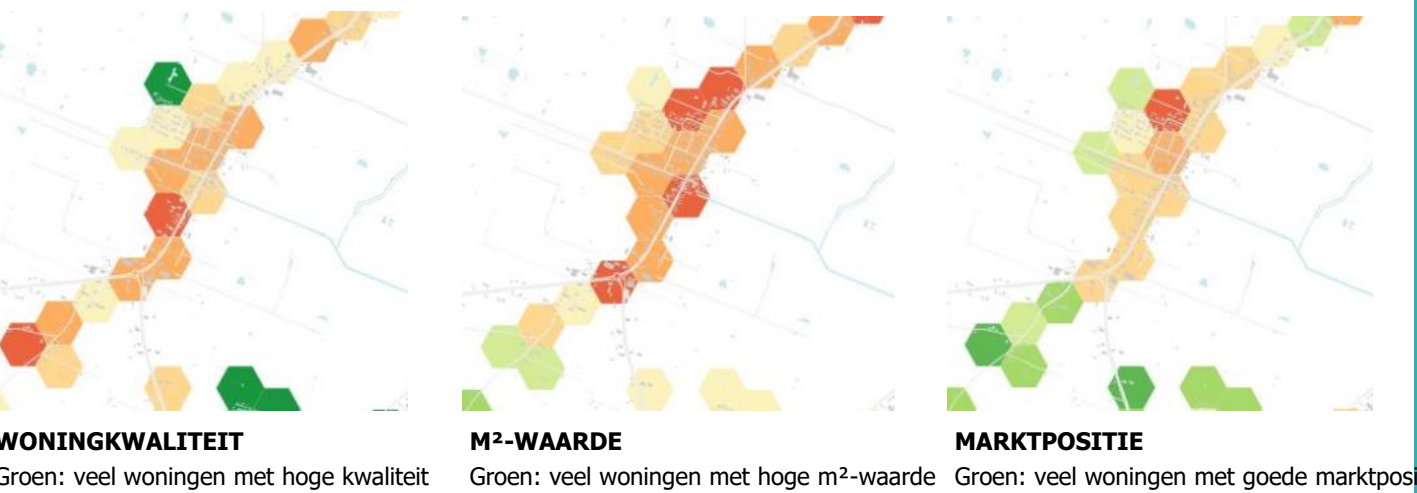
* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	315			
rij	26	€ 1.170	5,7	7,7%
2^1	29	€ 1.480	5,1	34,5%
vrijstaand	255	€ 1.360	4,8	17,6%
appartement	1			100,0%
patio / bungalow	4	€ 1.270	6,5	0,0%
SOCIALE HUUR	107			
eengezins	82	€ 1.150	5,5	0,0%
appartement	4	€ 1.190	9,0	0,0%
patio / bungalow	21	€ 1.010	6,5	0,0%
PARTICULIERE HUUR	13			
eengezins	12	€ 980	5,5	0,0%
appartement	0			
patio / bungalow	1			0,0%
TOTAAL	435	€ 1.290	5,1	13,3%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.450	4,8	21,7%



WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

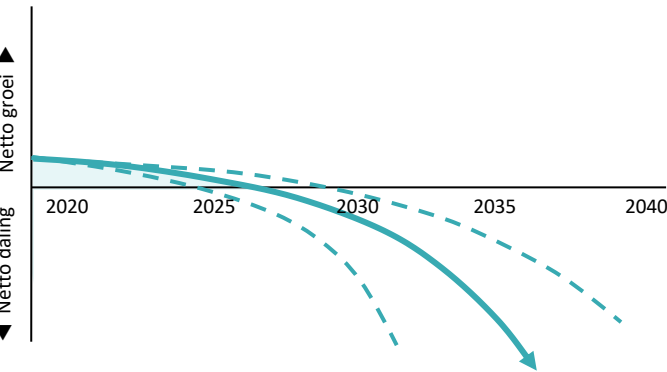
TOTALE BEHOEFTE	MAATWERK	INTUSSEN GEBOUWD
koop	Maatwerk	
sociale huur	Verdunning	
particuliere huur	-	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN
H - Rij	--	mag minder
H - Appartement	0	match
H - 'Patio'	+	mag meer
K - Rij	0	match
K - Tweekapper	+	mag minder
K - Vrij / kavel	+	mag minder
K - Appartement	0	match
K - 'Patio'	+	mag meer
TOTAAL	MAATWERK	18

Er zijn veel plannen voor koopwoningen: vrijstaand en tweekappers. Er is juist vraag naar meer patio's / bungalows. Op dorpsniveau blijft maatwerk nodig.

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
voorzieningenkern	€ 1.490	€ 1.425
basisdorp	€ 1.390	€ 1.330
woondorp	€ 1.395	€ 1.360
Twijzel	€ 1.290	€ 1.220

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	€ 1.610		€ 1.070			€ 1.170	€ 55
2^1		€ 1.395	€ 1.490	€ 1.560		€ 1.480	€ 75
vrijstaand	€ 1.260	€ 1.425	€ 1.470	€ 1.565	€ 1.810	€ 1.360	€ 75
appartement							
patio / bungalow		€ 1.270				€ 1.270	€ 0
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.180	€ 1.125			€ 1.150	€ 55
appartement			€ 1.190			€ 1.190	-€ 10
patio / bungalow			€ 1.010			€ 1.010	€ 95
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 900	€ 1.220				€ 980	-€ 170
appartement							
patio / bungalow							
GEMIDDELD	€ 1.245	€ 1.310	€ 1.195	€ 1.565	€ 1.735	€ 1.290	€ 70

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

- Koop vrijstaand > 2010
- Rij koop < 1945
- Koop vrijstaand 1990-2010

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

- Particuliere huur eengezins < 1945
- Sociale huur patio 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
ACHTKARSI	6,9	-34%	95	-38%	€ 1.535	2%	317	-22%
rij-tussen	7,5	-35%	120	-36%	€ 1.174	5%	525	54%
rij-hoek	7,7	-31%	90	-21%	€ 1.355	2%	259	-12%
2^1	5,4	-40%	72	-55%	€ 1.495	-1%	356	-30%
vrijstaand	8,0	-36%	96	-30%	€ 1.828	7%	228	-46%
appartement	3,0	-53%	94	-45%	€ 2.059	1%	138	-74%

MARKTDRUKSCORE

ACHTKARSPLEN

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

WAT BETEKENT DIT?

- Vraag en aanbod op de koopmarkt in Achtkar spelen zijn min of meer in balans.
- Er is enige ontspanning bij rij-tussenwoningen.
- Bij tweekappers, vrijstaande woningen en appartementen is enige krapte.
- Bij elk woningtype is de markt krapp(er) geworden.

De cijfers gelden voor heel Achtkar spelen.

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

SAMENGEVAT

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

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 laag: gemiddeld € 1.290. 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. 13,3% is gebouwd na 1990. Dat is relatief weinig (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 5,1 m³ gas per m³ woning. Dat is meer dan gemiddeld in de regio. Sociale huurappartementen hebben het hoogste verbruik (9,0 m³/m³).

Er is een overmaat aan plannen, vooral voor koop-tweekappers en vrijstaande koopwoningen. In plaats daarvan is er op kleine schaal vraag naar patio's / bungalows. Het is belangrijk om de plannen daarop aan te passen.

TWIJZELERHEIDE-ZWAGERBOSCH

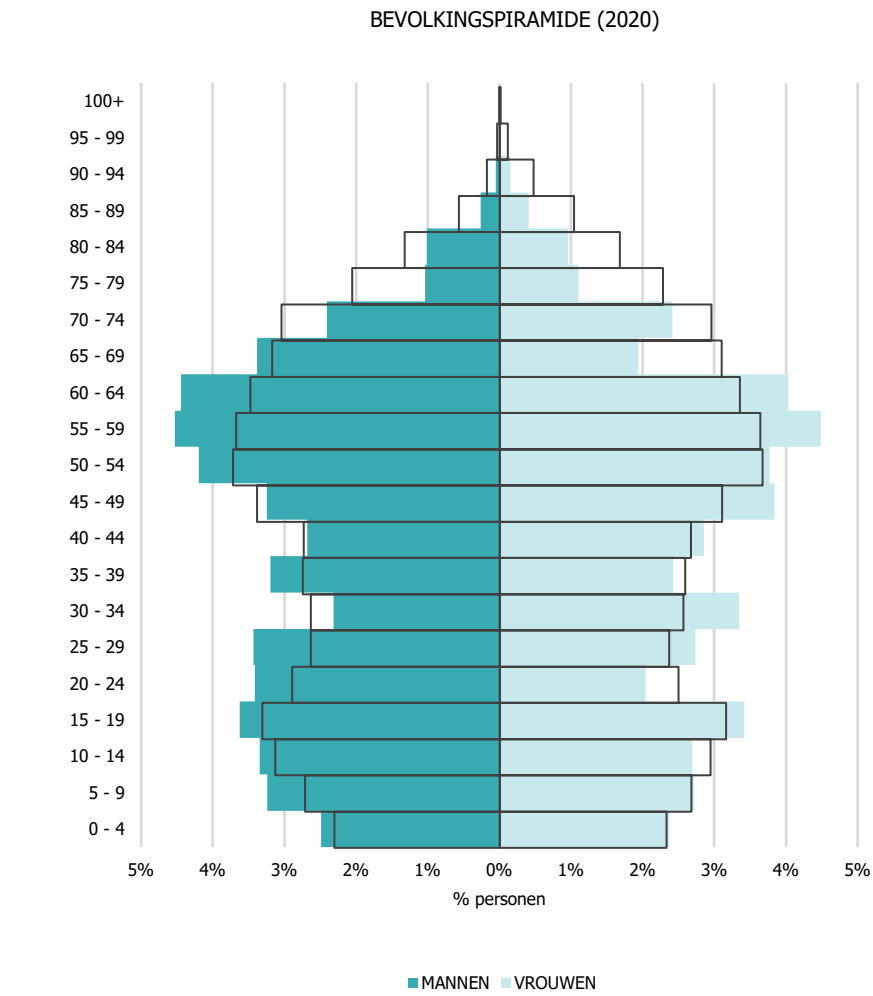
Twijzelerheide en Zwagerbosch (woondorpen)



DEMOGRAFIE

	2010	2015	2020	Δ '19-'20
INWONERS	2.460	2.415	2.365	-15
0 tot 15 jaar	495	475	415	
15 tot 25 jaar	345	300	300	
25 tot 45 jaar	670	580	530	
45 tot 65 jaar	685	755	775	
65 jaar en ouder	265	300	345	
HUISHOUDENS	945	940	960	-5
alleenstaand	215	225	260	
stel zonder kind	270	275	290	
gezin	460	440	410	

BEVOLKINGSPIRAMIDE



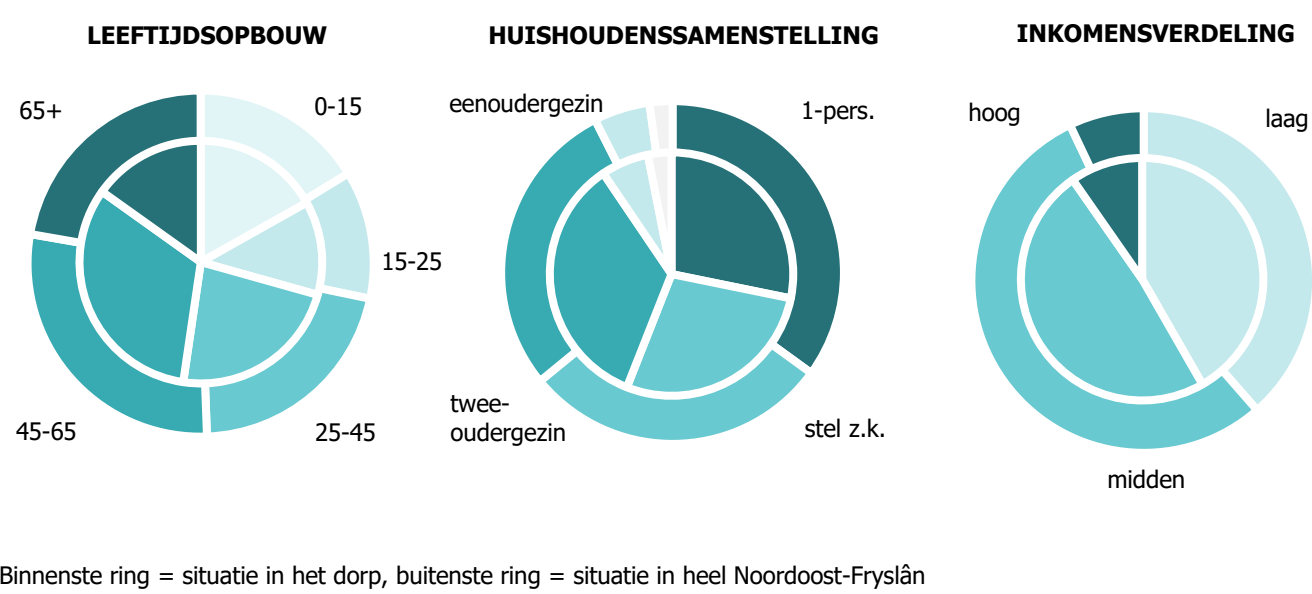
Gekleurde staven = situatie in het dorp, zwarte contour = situatie in heel Noordoost-Fryslân

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens schommelt al jarenlang rond de 950. Daarbinnen nam het aantal alleenstaanden en stellen toe en daalde het aantal gezinnen.

Het aantal inwoners nam wel iets af. De leeftijdsgroepen tot 45 jaar daalden in omvang, terwijl het aantal 45-plussers juist toenam. Vergeleken met de rest van de regio wonen er relatief veel 50- tot 65-jarigen in Twijzelerheide-Zwagerbosch en ligt ook het aandeel twintigers iets hoger dan gemiddeld. Er wonen wel minder ouderen.

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR TWIJZELERHEIDE- ZWAGERBOSCH UIT:	VERHUISD UIT TWIJZELERHEIDE- ZWAGERBOSCH	VERHUISSALDO
Augustinusga	0	8	-8
Boelenslaan	0	0	0
Buitenpost	2	9	-7
Drogeham	3	2	1
Gerkesklooster-Stroobos	0	0	0
Harkema	0	8	-8
Kootstertille	10	9	1
Surhuisterveen	0	4	-4
Surhuizum	1	1	0
Twijzel	4	10	-6
Twijzelerheide-Zwagerbosch	84	84	0

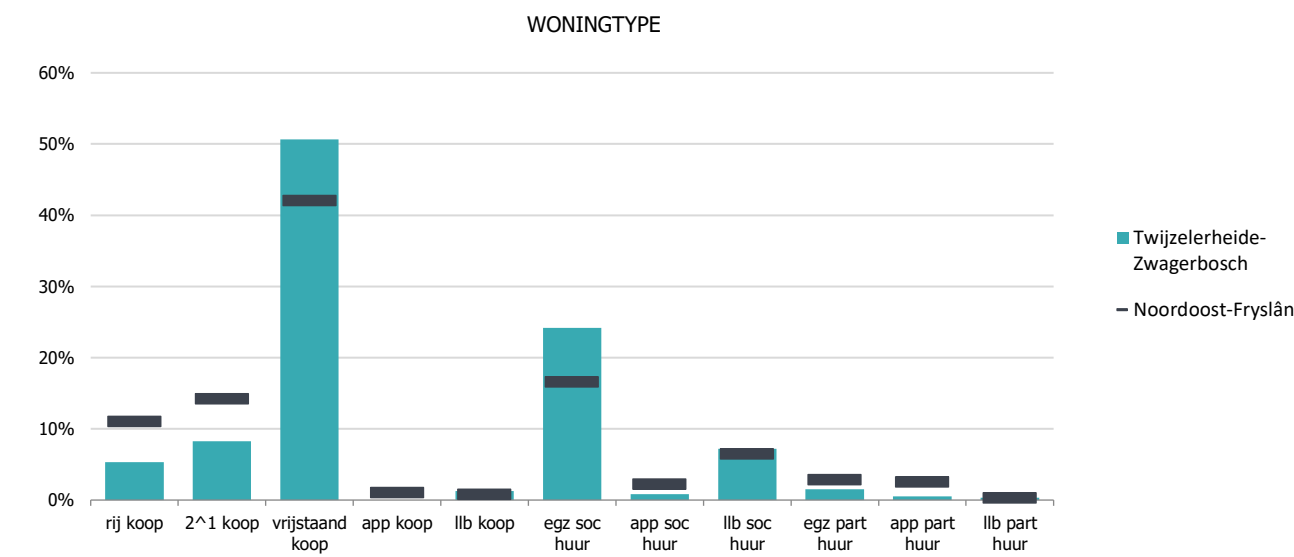
TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	-	Augustinusga, Buitenpost
23 tot 35 jaar	-	Twijzel
35 tot 55 jaar	-	Augustinusga, Buitenpost, Twijzel
55 tot 75 jaar	-	-
75 jaar en ouder	-	-

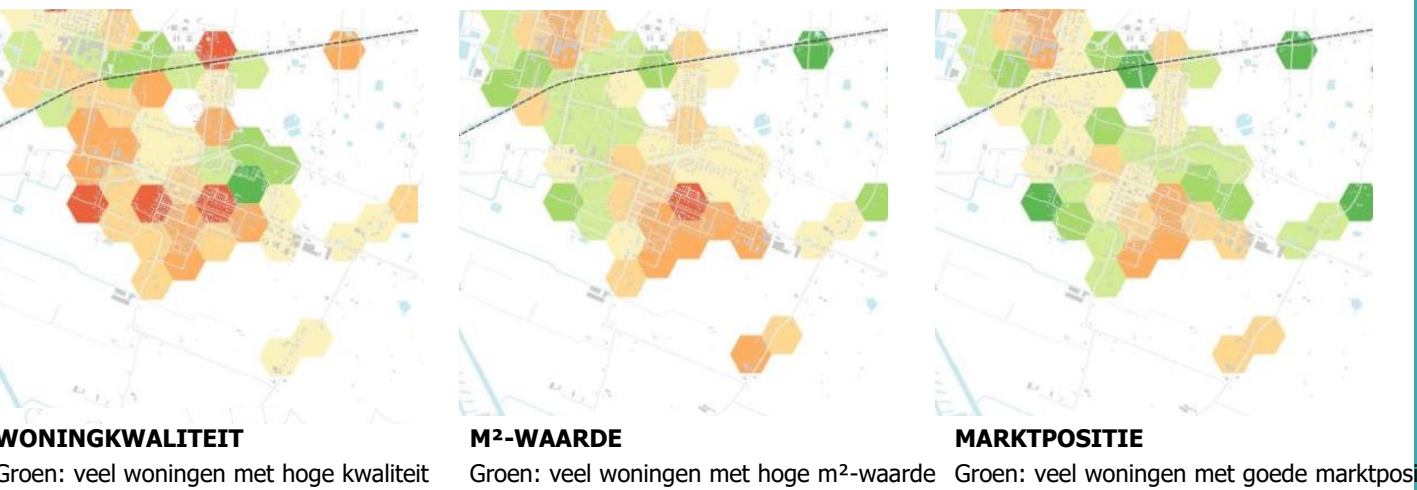
* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	618			
rij	50	€ 1.200	5,0	2,0%
2^1	78	€ 1.360	5,2	38,5%
vrijstaand	478	€ 1.550	4,9	27,6%
appartement	0			
patio / bungalow	12	€ 1.030	5,3	0,0%
SOCIALE HUUR	304			
eengezins	228	€ 1.215	5,7	0,9%
appartement	8	€ 1.070	9,0	0,0%
patio / bungalow	68	€ 1.265	5,7	32,4%
PARTICULIERE HUUR	22			
eengezins	14	€ 1.105	4,4	28,6%
appartement	5	€ 1.395	6,0	0,0%
patio / bungalow	3	€ 1.595	7,2	0,0%
TOTAAL	944	€ 1.395	5,2	20,2%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.450	4,8	21,7%



WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

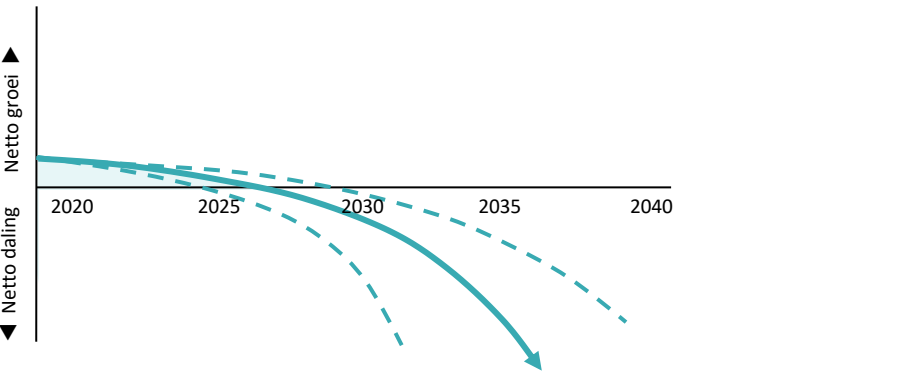
TOTALE BEHOEFTE	TOT 10	INTUSSEN GEBOUWD
koop	Tot 15	
sociale huur	Verdunning	
particuliere huur	-	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN
H - Rij	--	verdunning gewenst
H - Appartement	0	match
H - 'Patio'	0*	match
K - Rij	0	match
K - Tweekapper	+	match
K - Vrij / kavel	+	mag minder
K - Appartement	0	match
K - 'Patio'	+	mag meer
TOTAAL	TOT 10	18

Het aantal plannen voor vrijstaande koopwoningen is ruim. Er staan ook enkele sociale huur-tweekappers gepland. In de sociale huur is juist vraag naar 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
voorzieningenkern	€ 1.490	€ 1.425
basisdorp	€ 1.390	€ 1.330
woondorp	€ 1.395	€ 1.360
Twijzelerheide-Zwagerbosch	€ 1.395	€ 1.325

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			€ 1.185			€ 1.200	€ 35
2^1		€ 1.325	€ 1.370	€ 1.370		€ 1.360	€ 65
vrijstaand	€ 1.505	€ 1.635	€ 1.455	€ 1.585	€ 1.660	€ 1.550	€ 95
appartement							
patio / bungalow		€ 1.490	€ 875			€ 1.030	€ 70
SOCIALE HUUR							
eengezins	€ 1.645	€ 1.225	€ 1.115			€ 1.215	€ 35
appartement			€ 1.070			€ 1.070	-€ 115
patio / bungalow		€ 1.035	€ 1.140	€ 1.570	€ 1.570	€ 1.265	€ 55
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.020			€ 1.210		€ 1.105	-€ 160
appartement			€ 1.470			€ 1.395	€ 40
patio / bungalow			€ 1.595			€ 1.595	€ 530
GEMIDDELD							
	€ 1.495	€ 1.410	€ 1.245	€ 1.545	€ 1.590	€ 1.395	€ 70

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

- Koop vrijstaand > 2010
- Sociale huur eengezins < 1945
- Koop vrijstaand 1945-1970

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

- Koop patio / bungalow 1970-1990
- Particuliere huur eengezins < 1945
- Sociale huur patio / bungalow 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
ACHTKARSI	6,9	-34%	95	-38%	€ 1.535	2%	317	-22%
rij-tussen	7,5	-35%	120	-36%	€ 1.174	5%	525	54%
rij-hoek	7,7	-31%	90	-21%	€ 1.355	2%	259	-12%
2^1	5,4	-40%	72	-55%	€ 1.495	-1%	356	-30%
vrijstaand	8,0	-36%	96	-30%	€ 1.828	7%	228	-46%
appartement	3,0	-53%	94	-45%	€ 2.059	1%	138	-74%

MARKTDRUKSCORE

ACHTKARSPLEN	0
rij-tussen	-
rij-hoek	0
2^1	+
vrijstaand	+
appartement	+

WAT BETEKENT DIT?

- Vraag en aanbod op de koopmarkt in Achtkar spelen zijn min of meer in balans.
 - Er is enige ontspanning bij rij-tussenwoningen.
 - Bij tweekappers, vrijstaande woningen en appartementen is enige krapte.
 - Bij elk woningtype is de markt krapp(er) geworden.
- De cijfers gelden voor heel Achtkar spelen.

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

SAMENGEVAT

Twijzelerheide en Zwagerbosch zijn woondorpen met weinig dagelijkse voorzieningen. De dorpen leunen op voorzieningen in grotere dorpen in de buurt, zoals Buitenpost of De Westereen. Zwagerbosch hoort formeel bij de gemeente Dantumadiel.

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

De gemiddelde m²-waarde van woningen past bij een woondorp als Twijzelerheide-Zwagerbosch: € 1.395, tegenover ook gemiddeld € 1.395 in alle woondorpen. 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. 20,2% is gebouwd na 1990. Dat is relatief weinig (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 5,2 m³ gas per m³ woning. Dat is meer dan gemiddeld in de regio. Sociale huurappartementen hebben het hoogste verbruik (9,0 m³/m³).

Er is enige overmaat aan plannen voor koopwoningen, vooral vrijstaand. In plaats daarvan is er op kleine schaal vraag naar patio's / bungalows. Het is belangrijk om de plannen daarop aan te passen.



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)

BEVOLKINGSPIRAMIDE

UITLEG

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

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

Bron: CBS Statline (2020)

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

UITLEG

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

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING

UITLEG

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

De leeftijdsverdeling is gemeten op persoonsniveau o.b.v. een uitdraai van de gemeentelijke BRP (Basisregistratie Personen, 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 voorzieningenkernen 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 vierkantemeter<u>waarde</u>! - 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.