WOONBEHOEFTE-ONDERZOEK REGIO NOORDOOST-FRYSLÂN

2025 TOT 2035

MET EEN DOORKIJK NAAR 2040

in opdracht van regio
Noordoost-Fryslân



Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

AUTEURS

GRONINGEN | ROTTERDAM | EINDHOVEN



INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	4
1 INLEIDING	8
2 DE REGIO IN PERSPECTIEF	14
3 DEMOGRAFIE EN DOELGROEPEN	37
4 BESTAANDE VOORRAAD	48
5 VRAAGDRUK OP DE HUUR- EN KOOPMARKT	72
6 BEHOEFTE, WENSPROGRAMMA EN MATCH MET PLANNEN	82
7 WONEN EN ZORG	106



S SAMENVATTING

SAMENVATTING

Bouw de juiste producten om de markt te bedienen

In Noordoost-Fryslân ligt een grote opgave om op korte en middellange termijn passende en betaalbare huisvesting te realiseren. De vraag naar huizen nam de laatste tijd al flink toe. Dat is een trendbreuk met het vorige onderzoek uit 2020, waar we nog uitgingen van beperkte groei op regioniveau. De verwachting is dat er tot 2035 nog 3.780 woningen extra nodig zijn om in de behoefte te voorzien.

Dit woonbehoefteonderzoek helpt gemeente en corporatie om een vertaalslag te maken van aantallen naar een programma per kern dat past bij de behoefte van woningzoekenden. Concreter: we kijken naar hoe de totale vraag tot 2035 zich verdeelt over alle kernen in Noordoost-Fryslân, wat voor producten er nodig zijn (type, prijs, doelgroep) en of de plannen die er al liggen passen bij de vraag. We hebben ook oog voor actuele thema's zoals verduurzaming, betaalbaarheid en wonen met zorg.

De belangrijkste conclusies volgen hierna.

Groot verschil met een paar jaar geleden

De verwachting is dat Noordoost-Fryslân tot 2035 met 3.780 huishoudens groeit. Dat is het resultaat van eigen groei door huishoudensvorming, instroom uit andere gemeenten (o.a. door krapte op de huizenmarkt in Leeuwarden, Drachten en verder), (arbeids)migratie en het actuele woningtekort. De groei in Noordoost-Fryslân is in grote mate afhankelijk van instroom van buitenaf. Het gaat om huishoudens uit andere omliggende gemeenten (met vooral in Tytsjerksteradiel overdruk vanuit Leeuwarden), maar ook om groei door migratie. De andere grote factor achter huishoudensgroei is huishoudensverdunning: een forse groei van het aantal een- en tweepersoons-huishoudens. De herkomst van deze groei betekent ook iets voor het gewenste woonprogramma.

Grote verschillen tussen gemeenten

Alle regiogemeenten hebben een groeipotentieel. Dat vertaalt zich in een woningbehoefte die ruim in de plus is. We zien wel verschillen tussen gemeenten in de manier waarop de groei zich vertaalt. Noardeast-Fryslân heeft de grootste woningvraag (+1.490). Dat komt vooral door Dokkum. Die kern trekt over grotere afstand huishoudens aan, ook van buiten de regio. Tytsjerksteradiel (+945) profiteert het sterkst van de overdruk uit Leeuwarden. De ligging is gunstig, de bereikbaarheid is goed en er staan veel betaalbare woningen, waardoor de gemeente voor veel woningzoekenden uit Leeuwarden een reële volgende optie is in de zoektocht naar een woning. Dantumadiel (+555) heeft een eigen dynamiek. Een deel van de gemeente heeft een sterke relatie met Dokkum. Twee kernen hebben een treinstation langs de spoorlijn Leeuwarden-Groningen. Achtkarspelen (+790) heeft meerdere belangrijke voorzieningenkernen en ligt ook aan het spoor. Per saldo profiteert dus elke gemeente van een plus in de regionale woningvraag.

SAMENVATTING

Sociale huur: bouw voor de vraag die er is

De verwachting is dat er tot 2035 in Noordoost-Fryslân 900 tot 1.100 woningen extra nodig zijn om in de groeiende vraag te voorzien. Per gemeente zijn er (van oudsher al) verschillen. Met name in Tytsjerksteradiel ligt het aandeel sociale huur altijd al wat lager. Dat ligt nu op 19% en om aan de vraag te voldoen moet straks 23% van je programma in de sociale huur landen. Het aandeel sociale huur stijgt daardoor licht. Omdat inkomens daar hoger liggen en er al meer betaalbare koop staat, voldoe je uiteindelijk wel aan de eis van het Rijk dat twee derde betaalbaar is (zie ook verderop). In andere gemeenten ligt het aandeel sociale huur in je netto-programma tot 2035 wat hoger, maar niet op 30% (Achtkarspelen en Dantumadiel: 29%, Noardeast-Fryslân: 27%). Dat heeft dezelfde reden: de koopvoorraad is relatief 'bereikbaar' en bovendien is er sprake van een koopcultuur, waardoor mensen sneller kopen, ook met een lager inkomen. De doelgroep van corporaties bestaat steeds vaker uit kleine huishoudens. Voeg dus vooral compacte woningen (tot 80 m², voor kleine huishoudens) toe. In grotere kernen mag dat ook gestapeld zijn, in kleinere vooral grondgebonden.

Middenhuur: nichemarkt voor specifieke doelgroep

Er is tot 2035 vraag naar netto 250 tot 300 woningen in het middenhuursegment. Landelijk zijn dat woningen met een huurprijs van € 900 tot € 1.184 per maand (peildatum 2025), maar we verwachten dat de maximale huurprijzen in deze regio op zo'n € 1.000 (tot uiterlijk zo'n € 1.050 in Dokkum) liggen. De inkomens liggen hier lager, de koopvoorraad is beter bereikbaar en de markt is daardoor kleiner. We zien grofweg twee doelgroepen die aanspraak maken op dit 'tussenproduct'. Als eerste zijn dat (jonge) senioren die niet meer willen kopen en een te hoog inkomen hebben voor sociale huur. Zij zoeken een ruim, modern en comfortabel appartement op een aantrekkelijke plek nabij voorzieningen. De tweede doelgroep zijn jongere een- en tweepersoonshuishoudens. Voor hen is middenhuur vaak een tussenstap voor de koop, vaak noodgedwongen en een duidelijke second-best-keuze. Deze groep zoekt eigenlijk een betaalbaar koophuis. Richt je nieuwbouwprogramma dus vooral daarop. Voor de eerste doelgroep geldt: bouw vooral in grotere kernen zoals Dokkum en eventueel andere grotere voorzieningenkernen.

Mix van koopwoningen gewenst

Verreweg de meeste vraag in Noordoost-Fryslân richt zich op de koopmarkt. Tot 2035 zijn er netto 1.950 tot 2.350 koopwoningen nodig. De urgentie is het grootst in het betaalbare segment tot € 405.000, met uitloop richting € 485.000. Het voordeel is dat je hiermee ook jonge doorstromers bedient die nu vaak nog in startersproducten wonen en op zoek zijn naar iets ruimers. Zo bevorder je doorstroming en bied je indirect meer starters een bestaande (en vaak betaalbare) woning. Bij gezinnen ligt het budget hoger. Daar hoort ook een ander product bij. Omdat de regio al veel gezinswoningen telt, hoeft daar minder de nadruk op te liggen in je programma. Bij senioren zien we dat in vrijwel alle prijscategorieën woningen gewenst zijn. Als zij een stap zetten, doen ze dat vaak naar een kleinere grondgebonden woning, al dan niet levensloopgeschikt (te maken). Die kan eventueel ook gebruikt worden voor andere doelgroepen. Denk daarbij ook na over kavelgrootte. Lokaal en wanneer zich dat aandient, kun je ook nadenken over andere oplossingen, zoals woningsplitsing. Het is nu lastig te zetten hoeveel dat in aantallen oplevert.

SAMENVATTING

Doorstroming speelt betaalbaar aanbod vrij

Nieuwbouw werd de afgelopen jaren steeds duurder. Voor veel starters is nieuwbouw niet langer financieel haalbaar, zeker niet met de gewenste grootte binnen en buiten. Zij zijn dus aangewezen op de bestaande voorraad. Tegelijk zien we dat veel bestaande gezinswoningen bewoond worden door kleinere (senioren)huishoudens die er al lang wonen. Die voorraad is in de regio relatief groot. Het is zaak om beide ontwikkelingen meer aan elkaar te koppelen. Dat begint bij het bouwen van passende producten voor ouderen: gelijkvloers, liefst wel grondgebonden, met een kleine tuin of terras, voor een redelijke prijs. Hoewel de groep die door *wil* stromen relatief klein is, gaat het in absolute zin alsnog om grote aantallen, omdat de regio sterk vergrijsd is. Bepaal samen met ouderen hoe zo'n product eruit moet zien en waar het aan moet voldoen. Voorbeelden uit andere gemeenten zijn patiowoningen, kleinere vrije kavels (tot zo'n 200 m²) of - in de grotere kernen - ruime appartementen met een ruim balkon. Goed voorbeeld doet volgen! Behoud van het sociale netwerk is, zeker bij oudere senioren, wel van belang.

Genoeg plannen in Woondeal voor korte termijn

Op korte termijn zijn er in alle gemeenten *in aantallen* voldoende plannen om in de vraag te voorzien. Op de langere termijn is er nog wel wat ruimte voor extra plannen bovenop de aantallen die nu in de provinciale monitor staan. Het is namelijk reëel om te verwachten dat niet alle plannen (op tijd) doorgaan. Houden we rekening met de gebruikelijke 30% planuitval of planvertraging, dan hebben alle gemeenten minder plannen dan waar vraag naar is. Bij Tytsjerksteradiel lijkt het verschil het grootst te zijn, maar die gemeente heeft vóór 2025 juist al veel woningen uit de Woondeal gerealiseerd. Zij hebben een deel van de vraag dus al ingevuld. In alle gemeenten kwam de omslag van beperkte naar forsere groei sneller dan waar gemeenten op rekenden. Het is dus ook logisch dat sommige gemeenten nog niet de plancapaciteit hebben om daarop in te spelen. Gemeenten doen hun uiterste best om dat zo snel mogelijk op orde te hebben. Over het algemeen zijn er voldoende plannen voor sociale huur. Per soort kern verschilt dat; in sommige kernen is ruimte voor meer, in andere kernen zijn genoeg plannen.

Grote opgave geclusterd wonen, met of zonder zorg

Door het verder scheiden van wonen en zorg neemt de vraag naar geclusterde woonvormen toe. Dat zijn woonvormen voor ouderen waar ze zelfstandig kunnen wonen, maar waar tegelijk zorg binnen handbereik is, waar ruimte is voor activiteiten en ontmoeting en waar op hen gelet wordt. Tot 2035 zijn er in de hele regio zo'n 385 woningen in geclusterde woonvormen nodig. Bij benadering moet 55% in de huur landen en 45% in de koop. De vorm verschilt uiteraard: een serviceflat realiseer je sneller in de sociale huur, terwijl je in de koop eerder aan hofjes moet denken. De vraag naar geclusterd wonen komt bovenop de vraag naar 'normale' nultredenwoningen. Het liefst bouw je geclusterde woonvormen in kernen die al een stevige zorgstructuur hebben én die ook behouden. De nieuwe regionale Woonzorgvisie geeft daar houvast in.



1 INLEIDING

1.1 WAAROM DIT WOONBEHOEFTEONDERZOEK?

Bouwen voor doelgroepen

De woningmarkt in de regio Noordoost-Fryslân heeft de afgelopen jaren een flinke verandering doorgemaakt. De krimpgedachte is verleden tijd en er is een krapte ontstaan door toenemende vraag van eigen inwoners en de toestroom vanuit omliggende regio's. Het vorige woonbehoefteonderzoek uit 2020 had nog te maken met een andere markt. Alle ontwikkelingen vragen om een nieuw woonbehoefteonderzoek.

Er is veel vraag naar andere woonproducten, anders dan de vele gezinswoningen die al in de regio staan. In dit woonbehoefteonderzoek zoomen we in op doelgroepen voor wie nieuwe woningen het meest nodig zijn, in wat voor prijsklassen zij zoeken en welke - soms nieuwe - producten hierbij aansluiten. Hiermee kunnen gemeenten en corporaties in de regio hun bouwprogramma preciezer en vraaggerichter vormgeven, afgestemd op doelgroepen die er wonen. We leggen deze behoeften naast de plannen die er al liggen, om te kijken of en waar aanpassingen wenselijk zijn.

Werken met verschillende scenario's

In dit onderzoek laten we verschillende demografische scenario's zien, waaruit we een rode draad halen die gemeenten kunnen gebruiken om hun programma op te richten. Dat is op basis van wat we nu weten en verwachten. Het is belangrijk dat gemeenten steeds kijken hoe de markt zich ontwikkelt, zodat ze op tijd kunnen bijsturen als de druk op de woningmarkt toe- of afneemt. Er zijn namelijk veel onzekere factoren waar je vooraf niet altijd rekening mee kunt houden, zoals de omvang van de instroom van (arbeids)migranten, economische stabiliteit (ook op macroniveau) en de toestroom van huishoudens uit duurdere delen van het land.

Meer inzicht in verhuisgegevens

Naast standaard onderdelen van het onderzoek, zoals demografische analyses en gesprekken met marktpartijen, kiezen we voor extra verdieping op verhuisstromen en verdringing. We laten hiermee doorstroming op de woningmarkt zien, en dus welke woningen vrijkomen na een verhuizing, maar ook in welke prijsklassen er sprake is van verdringing en instroom van buitenaf.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 plaatsen we de regio in een bredere context en benoemen we de belangrijkste trends op het gebied van wonen. Hoofdstuk 3 gaat in op de demografische ontwikkelingen en de woningbehoefte, gevolgd door hoofdstuk 4 over (de kwaliteit van) de bestaande woningvoorraad. Vervolgens zoomen we in hoofdstuk 5 in op de vraag naar sociale huur, middenhuur en koop. In hoofdstuk 6 vertalen we de behoefte naar programmarichtlijnen voor kernen, met de focus op doelgroepen en prijsklassen. In hoofdstuk 7 kijken we naar het thema wonen met zorg. Waar mogelijk zoomen we in op het niveau van kernen of clusters van kernen. We laten o.a. demografische trends, prognoses en cijfers over de bestaande voorraad op dit niveau zien. Bij dit rapport hoort een uitgebreide bijlage met programma-uitwerkingen per cluster (vooral ter verdieping op hoofdstuk 6).

N.B.: 'Noordoost-Fryslân' is de hele regio, 'Noardeast-Fryslân' is een van de vier regiogemeenten.

1.2 WERKWIJZE

Een combinatie van cijfers en marktkennis

Bij dit woonbehoefteonderzoek maakten we gebruik van bestaande gegevens over o.a. woningen, huishoudens, plannen en verhuizingen in de regio Noordoost-Fryslân. We vulden deze gegevens aan met informatie die we verkregen uit de gesprekken met professionals.

- Bestaande cijfers zijn afkomstig van o.a. het CBS, de Lokale Monitor Wonen, registraties van de gemeente en corporatie over woningen en monitoringscijfers over vraagdruk vanuit de woningcorporaties en Staat van Fryslân.
- Specifiek voor Dantumadiel verspreidden we een enquête met een focus op jongeren, om zo de woonwensen van inwoners inzichtelijk te krijgen. Voor andere gemeenten gebruikten we bestaande onderzoeken.
- Om alle cijfers te duiden en de lokale context te snappen, voerden we gesprekken met professionals op de woningmarkt, zoals makelaars, de woningcorporaties, hun huurdersorganisatie en een zorgpartij.

Processtappen in de tijd gezet

Op meerdere momenten presenteerden we tussentijdse uitkomsten aan de werkgroep, om er zo achter te komen of zij zich in de uitkomsten herkenden. De werkgroep bestond uit beleidsadviseurs van de vier regiogemeenten en de corporaties die werkzaam zijn in de regio.

- November 2024: de eerste uitkomsten op het gebied van de marktpositie van kernen onderling, demografie, verhuizingen, vraagdruk en de bestaande voorraad. We presenteerden ook een eerste inschatting van de woonbehoefte in de vier gemeenten.
- Januari 2025: gesprekken met bestuurders van de gemeenten over ambities voor woningbouw.
- Februari 2025: tweede presentatie aan de werkgroep, met een aanscherping van onze eerste uitkomsten, aangevuld met de rode draad uit de gesprekken. Dit vertaalden we naar een aangepaste behoefteraming en een bijpassend programma. Dit programma legden we ook naast de bestaande plannen voor woningbouw.
- Mei 2025: presentatie aan bestuurders met ruimte om laatste opmerkingen over de uitkomsten door te geven.

1.3 GEBIEDSINDELING

Gebiedsindeling in vier categorieën

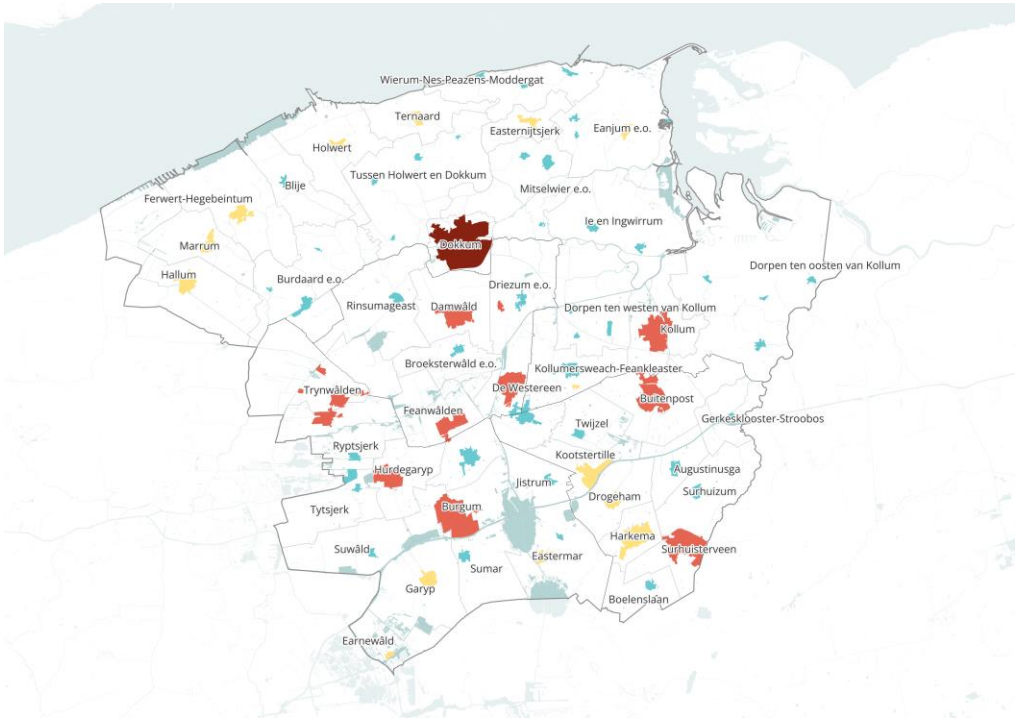
Op de kaart rechts is de regio Noordoost-Fryslân te zien. Alle kernen zijn hierop aangegeven met de volgende indeling:

- Dokkum is als enige een **kern met regiofunctie**;
- De **voorzieningenkernen**;
- De **basisdorpen**;
- De **woondorpen** en het omliggende buitengebied.

In dit woonbehoefteonderzoek werken we aan de hand van een gebiedsindeling met 48 clusters. Rechts zien we al deze clusters. De clusters zijn gelijk aan die in het vorige onderzoek uit 2020, op twee aanpassingen na:

- Het cluster Oentsjerk e.o. en Gytsjerk is samengevoegd tot het cluster Trynwâlden. Opgeteld zijn deze dorpen meegenomen als voorzieningenkern.
- Het cluster Garyp-Earnewâld is juist opgesplitst.

De uitkomsten uit dit onderzoek kunnen op veel punten dus vergeleken worden met eerdere onderzoeken uit 2020 en 2017.



1.3 GEBIEDSINDELING

Lijst met afkortingen

Op de vorige pagina is de gebiedsindeling weergeven. Hieronder per plaats in welk cluster deze valt en welke afkoring hiervoor wordt gebruikt in de kaarten in hoofdstuk 2.

ACHTKARSPELEN

PLAATSNAAM	AFKORTING	CLUSTER
Augustinusga	AU	Augustinusga
Boelenslaan	BO	Boelenslaan
Buitenpost	BP	Buitenpost
Drogeham	DH	Drogeham
Gerkesklooster	GK	Gerkesklooster-Stroobos
Harkema	H	Harkema
Kootstertille	KT	Kootstertille
Stroobos	SB	Gerkesklooster-Stroobos
Surhuisterveen	SHV	Surhuisterveen
Surhuizum	SH	Surhuizum
Twijzel	TW	Twijzel
Twijzelerheide	TH	Twijzelerheide-Sweagerbosk

DANTUMADIEL

PLAATSNAAM	AFKORTING	CLUSTER
Broeksterwâld	BW	Broeksterwâld e.o.
Damwâld	DW	Damwâld
Driezum	DR	Driezum e.o.
De Falom		Broeksterwâld e.o.
Feanwâlden	FW	Feanwâlden
Readtsjerk		Trynwâlden
Rinsumageast	RI	Rinsumageast
Sibrandahûs		Rinsumageast
Walterswâld		Driezum e.o.
De Westereen	W	De Westereen

TYTSJERKSTERADIEL

PLAATSNAAM	AFKORTING	CLUSTER
Aldtsjerk	AL	Trynwâlden
Burgum	BG	Burgum
Earnewâld	EW	Earnewâld
Eastermar	EM	Eastermar
Garyp	G	Garyp
Gytsjerk	GY	Trynwâlden
Hurdegaryp	HG	Hurdegaryp
Jistrum	JI	Jistrum
Mûnein	MU	Trynwâlden
Noardburgum	NB	Noardburgum
Oentsjerk	OE	Trynwâlden
Ryptsjerk	RY	Ryptsjerk
Sumar	SM	Sumar
Suwâld	SW	Suwâld
Tytsjerk	TY	Tytsjerk
Wyns		Trynwâlden

1.3 GEBIEDSINDELING

NOARDEAST-FRYSLÂN

PLAATSNAAM	AFKORTING	CLUSTER
Aalsum		Mitselwier e.o.
Aldwâld	AW	Dorpen ten westen van Kollum
Augsbuert-Lytsewâld		Dorpen ten oosten van Kollum
Blije	BL	Blije
Boarnwert		Tussen Holwert en Dokkum
Brantgum		Tussen Holwert en Dokkum
Burdaard	BD	Burdaard e.o.
Burum	BU	Dorpen ten oosten van Kollum
De Trieme	TR	Dorpen ten westen van Kollum
Dokkum	Dokkum	Dokkum
Dokkumer Nieuwe Zijlen		Ie en Ingwirrum
Eanjum	EJ	Eanjum e.o.
Easternijtsjerk	EN	Easternijtsjerk
Eastrum		Mitselwier e.o.
Feankleaster		Kollumersweach-Feankleaster
Ferwert	FW	Ferwert-Hegebeintum
Foudgum		Tussen Holwert en Dokkum
Ginnum		Burdaard e.o.
Hallum	HL	Hallum
Hantum	HA	Tussen Holwert en Dokkum
Hantumerútbuorren		Tussen Holwert en Dokkum
Hantumhuzen	HH	Tussen Holwert en Dokkum
Hegebeintum		Ferwert-Hegebeintum
Hiaure		Tussen Holwert en Dokkum
Holwert	HW	Holwert
Ie	IE	Ie en Ingwirrum
Ingwierum	IN	Ie en Ingwirrum
Jannum		Burdaard e.o.
Jislum		Burdaard e.o.
Jouswier		Mitselwier e.o.
Kollum	KL	Kollum
Kollumerpomp		Dorpen ten oosten van Kollum
Kollumersweach	KS	Kollumersweach-Feankleaster
Lichtaard		Burdaard e.o.
Ljussens	LJ	Eanjum e.o.
Marrum	MR	Marrum
Mitselwier	MI	Mitselwier e.o.
Moarre	MO	Eanjum e.o.
Moddergat	MG	Wierum-Nes-Peazens-Moddergat
Munnekezijl	MZ	Dorpen ten oosten van Kollum
Nes	NE	Wierum-Nes-Peazens-Moddergat
Nijewier		Mitselwier e.o.
Peazens	PA	Wierum-Nes-Peazens-Moddergat
Raard		Tussen Holwert en Dokkum
Reitsum		Burdaard e.o.
Sweagerbosk		Twijzelerheide-Sweagerbosk
Ternaard	TN	Ternaard
Waaxens		Tussen Holwert en Dokkum
Wânswert		Burdaard e.o.
Warfstermolen		Dorpen ten oosten van Kollum
Westergeast	WE	Dorpen ten westen van Kollum
Wetsens		Mitselwier e.o.
Wierum	WI	Wierum-Nes-Peazens-Moddergat



2 DE REGIO IN PERSPECTIEF

2.1 IN HET KORT

In dit hoofdstuk

We plaatsen Noordoost-Fryslân hierna in een breder perspectief. Dat doen we aan de hand van:

- Een schets van actuele trends en ontwikkelingen op het gebied van wonen, die zowel landelijk als regionaal spelen (paragraaf 2.2);
- De onderlinge marktpositie van kernen binnen de regio, waarbij we o.a. kijken naar bereikbaarheid en waardeontwikkeling van woningen (paragraaf 2.3);
- Verhuisbewegingen van, naar en binnen de gemeente, met ook een uitsplitsing naar leeftijd (paragraaf 2.4).

Uitkomsten in het kort

- Noordoost-Fryslân is de laatste jaren in trek. De schaarste is toegenomen en er is veel instroom als gevolg van de extreme overdruk uit de stedelijke en duurdere regio's. De regio groeit ook door instroom uit het buitenland (vluchtelingen en arbeidsmigranten). Dit heeft weerslag op het prijsniveau en het woningtekort. Net als in andere delen van Nederland staat de betaalbaarheid onder druk, met name onder starters.
- Binnen Noordoost-Fryslân hebben grotere en goed bereikbare kernen als Dokkum, Damwâld, Hurdegaryp en Buitenpost de beste marktpositie. Het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer zijn hierin sturend. In het algemeen geldt dat kernen langs de Waddenkust de meest kwetsbare marktpositie kennen.
- De laatste jaren had Noordoost-Fryslân een hoog instroomsaldo. Woningen in Noordoost-Fryslân zijn nog relatief betaalbaar in vergelijking met andere gemeenten.
- De grootste instroom is afkomstig vanuit immigratie. Het gaat hierbij vaak om arbeidsmigranten uit Oost-Europa en vluchtelingen vanuit Oekraïne. Dit aantal is hoger* door het inhalen van de registratie van mensen en daarmee deels dus een 'administratieve vestiging'. De regio verliest, zoals eerder genoemd, veel mensen aan de gemeente Groningen door de aanwezigheid van hoger onderwijs en universiteit. Vanuit de rest van Nederland is er positieve instroom van mensen.
- Er zijn sterke interne verhuisbewegingen. Binnen de gemeente wordt veel doorgestroomd. Dit komt de betaalbaarheid ten goede. Verder is duidelijk dat veel instroom van buitenaf zich focust op de 'landelijk gelegen droom': een (relatief) betaalbare grote woning. Instroom van buiten de gemeente wint het hier vaak op budget van interne verhuizingen.

* N.B.: Deze aantallen worden niet een-op-een vertaald in een hogere huishoudensprognose. Prognosemodellen van o.a. de provincie Fryslân en Primos corrigeren hierop.

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT ALGEMEEN

In deze paragraaf schetsen we een aantal landelijke trends op de woningmarkt die ook van invloed zijn op de regio Noordoost-Fryslân.

Huishoudensgroei gaat sneller dan bevolkingsgroei. Het CBS verwacht dat het inwonertal nog tot 2070 toeneemt. Het tempo waarin dat gebeurt, vlakt na 2040 iets af. De verwachting is dat het aantal huishoudens relatief nog sneller groeit. Dit wordt mede veroorzaakt door huishoudensverdunning. Mensen worden steeds ouder en vormen dus langer een (kleiner) huishouden en jongere huishoudens zijn ook steeds vaker alleenstaand. Binnen Nederland nemen de verschillen toe: steden en plekken met voorzieningen groeien per saldo, in kleinere dorpen en aan de randen van het land loopt het aantal huishoudens terug, vooral na ca. 2035, als sterfte de belangrijkste factor achter krimp wordt.

Meer mensen verlaten de stad, al in gang gezet vóór coronapandemie. Dat huishoudens per saldo de grote steden verlaten, komt volgens onderzoek van de Rabobank niet door corona, maar doordat de huizenprijzen daar explosief stijgen. Mensen oriënteren zich op het gebied eromheen, waar de prijzen lager liggen. Er is sinds het begin van de coronapandemie geen versnelling van de uitstroom te zien en bovendien gaan de meeste verhuizers alsnog in een andere stad wonen. Dat betekent niet dat de vraag in meer landelijke gebieden terugloopt. Er ontstaan namelijk 'tweedelijnseffecten' als gevolg van plek of prijs (bijvoorbeeld: van stad naar groot dorp en van groot dorp naar klein dorp). Dit landelijke effect is in Noordoost-Fryslân weinig merkbaar.

Iets meer thuiswerken na corona, maar bijna nooit volledig. Uit recent onderzoek van het CBP en I&O Research en onderzoek van het CBS blijkt dat werkenden na corona gemiddeld één à twee dagen thuis blijven werken (voorheen: een halve). Er zijn wel grote verschillen tussen sectoren: overheden, dienstverlening en de cultuursector zullen vaker thuiswerken dan meer plaatsgebonden beroepen zoals de zorg. Bijna niemand zal volledig thuis blijven werken en daarom zullen de reisafstand tot het werk en de bereikbaarheid van de woonplaats van belang blijven bij het kiezen van een woonplaats. Welke reisafstand men acceptabel vindt, is nu nog lastig te beoordelen. Het CBS geeft aan dat mensen die regelmatig thuiswerken, 15 minuten verder van hun werk wonen dan locatiewerkers.

Betaalbaarheid van wonen komt steeds meer in het gedrang. De 'olievlek' van stijgende transactieprijzen maakt twee bewegingen (zie ook pagina 17). In de randstad zien we al jaren dat de huizenprijzen stijgen en dat dat effect zich in stappen verder uitbreid naar buiten toe, en van daaruit maakt het spongen naar andere grote steden die op hun beurt overdruk op omliggende (vaak meer landelijke) gemeenten veroorzaken. Vaak zien we dat de sprongen slechts in kleine stappen gemaakt worden. Bijvoorbeeld: iemand uit Haarlem kan met veel overwaarde van de woning een grotere woning in Alkmaar kopen. De lokale doorstromer komt er daardoor niet meer tussen en zoekt naar een woning verder van de randstad af.
Verder op volgende pagina.

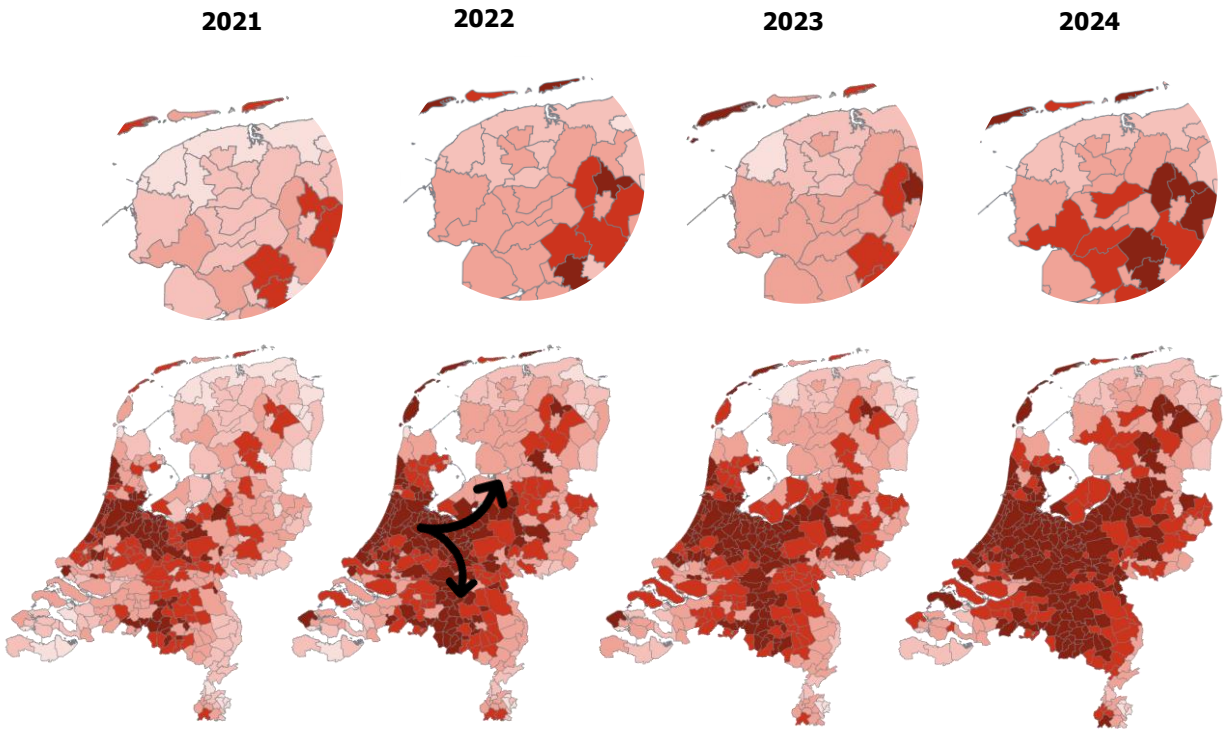
2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT ALGEMEEN

Die doorstromer kan zijn woning echter vaak met veel overwaarde verkopen, waardoor het makkelijker wordt een woning verder van de Randstad af te vinden. Starters betalen daar de rekening van: zij komen zonder een extra pot geld er erg moeilijk tussen en blijven noodgedwongen thuis wonen of zoeken hun heil in de sociale of (vaak) duurdere huur.

De kaarten hiernaast laten de gemiddelde transactieprijs zien van bestaande koopwoningen per gemeente tussen 2021 en 2024. Zo ontstaat er een goed beeld hoe de 'olievlek' zich uitspreidt over het land.

Gemiddelde verkoopprijs

- < € 275.000
- € 275.000 - € 330.000
- € 330.000 - € 385.000
- € 385.000 - € 440.000
- > € 440.000



▲ De kaarten laten per gemeente de stijging van de verkoopprijzen zien. De hoge verkoopprijzen spreiden zich als 'olievlek' over het land uit. Bron: CBS (2021 t/m 2024). Bewerking KAW.

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT ALGEMEEN

Duurzaam wonen. De afgelopen jaren zijn stevige doelen vastgesteld, Europees en landelijk, en dit sijpelt door naar lokaal beleid en plannen in de wijken. Strategieën op hoofdlijnen worden vertaald naar concrete plannen in de komende jaren. Dat gaat over woningen (energie, materiaal) maar zeker ook over de woonomgeving (klimaatadaptatie, mobiliteit, circulair en biobased bouwen). Er zijn proeftuinen en experimenten en er is een grote slag te maken met bekende middelen ('*no-regret* - maatregelen'). Corporaties investeren al veel, maar particulieren blijven gemiddeld fors achter in het verduurzamen. Daar ligt voor de komende jaren de grootste opgave.

Flexibel wonen als oplossing voor spoedzoekers. Volgens onderzoeksbureau Platform31 heeft minstens 10% van de woningzoekenden snel betaalbare woonruimte nodig. Denk aan recent afgestudeerden, gescheiden mensen, statushouders en ggz-uitstromers. Steeds meer gemeenten experimenteren met nieuwe, flexibele woonoplossingen, zoals tijdelijke woningen of het verbouwen van leegstaand vastgoed tot woonruimte. Spoedzoekers met weinig inkomen en een beperkt netwerk lijken het moeilijkst woonruimte te kunnen vinden en komen vaak bij particuliere verhuurders terecht.

Lage middeninkomens vallen vaker tussen wal en schip. Een steeds groter deel van de woningzoekenden verdient te weinig om in de huidige markt een koopwoning te financieren, maar verdient te veel of staat te kort ingeschreven om in aanmerking te komen voor corporatiehuur. Anderen willen simpelweg niet kopen. Voor deze groep is de middenhuur het enige alternatief om toe te treden of door te stromen op de woningmarkt. Tegelijk zien we dat het aanbod aan middenhuur in veel gemeenten relatief beperkt is. Ook in de gemeenten in Noordoost-Fryslân is middenhuur met 11% een nichemarkt, maar dat betekent niet dat er geen vraag naar is. Goed om te beseffen: de meeste woningzoekenden zoeken eigenlijk een koophuis en zien particuliere huur als enige uitwijkoptie.

Veel corporaties richten zich geheel op lage inkomens. Corporaties mogen 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen, dus ook aan mensen met een inkomen boven de inkomensgrens voor sociale huur. Lokaal bestaat de mogelijkheid om deze vrije toewijzingsruimte te verruimen tot 15% als corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten daar afspraken over hebben gemaakt. Een aantal van de corporaties in de regio maken al gebruik van deze verruiming, om zo het gat 'tussen wal en schip' meer te dichten. Ook de Nationale Woon- en Bouwagenda gaat hierop in.

Meer kwetsbare groepen in de sociale huur. Corporaties huisvesten in toenemende mate alleenstaanden, ouderen met een klein pensioen en eenoudergezinnen. Er wonen steeds minder mensen met inkomen uit werk en juist steeds meer mensen met een uitkering in een corporatiewoning. Er is een groter aandeel met een laag inkomen, lagere opleiding en/of psychiatrische/psychische problemen, wat zorgt voor een toenemende kwetsbaarheid. Vaak concentreren deze groepen zich in buurten met goedkope woningen waar de leefbaarheid al onder druk staat.

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT ALGEMEEN

Betaalbaarheid steeds meer onder druk. Steeds meer huishoudens komen financieel in de knel, o.a. doordat prijzen voor energie steeds hoger worden en omdat lonen minder hard stijgen dan vaste lasten. Zij houden steeds vaker 'aan het eind van hun inkomen een stukje maand over'. Dat gold al langer voor huishoudens in slecht geïsoleerde sociale huurwoningen, maar nieuw is dat nu ook andere groepen geraakt worden, zelfs mensen met een middeninkomen. Daar komen inflatie en de 'reguliere' stijging van huurprijzen en heffingen bij. De urgentie om te verduurzamen neemt daardoor des te sneller toe. In juni 2022, net na de piek van de energiecrisis, schatten het Nibud en energiebedrijven dat één op de drie huishoudens financieel in de problemen komt door de hoge energieprijzen. Met name huishoudens met een laag inkomen die 'vastzitten' in een slecht geïsoleerde woning en zelf niet van het gas af kunnen, worden hard geraakt. Bij deze groep loont verduurzamen het meest. Het thema betaalbaarheid wordt steeds meer een factor waar gemeenten en corporaties geen grip op hebben. Het wordt meer een inkomensvraagstuk, en dus een Rijkstaak.

Migratie heeft groeiende invloed op woonvraag. In de periode 2019-2024 groeide de Nederlandse bevolking met 661.000 inwoners. Hiervan was 97% het gevolg van internationale migratie. Vooral in 2022 kwamen er veel migranten binnen, met name door een piek in vluchtelingen vanuit Oekraïne. Hoewel een deel van de migranten later terugkeert naar het land waar ze vandaan komen, zorgt de instroom voor meer vraag naar woningen, bovenop het tekort dat al bestaat door de behoefte vanuit Nederlandse huishoudens. Dit heeft vooral consequenties voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT BELEMMERINGEN

Uitspraak rond stikstof zorgt voor extra rem op woningbouw. De Raad van State besloot in november 2022 dat voor álle projecten berekend moet worden hoeveel stikstof er bij de bouw vrijkomt. Grote bouwprojecten kunnen stilgelegd worden als de stikstofuitstoot te hoog is, in het bijzonder dicht bij Natura 2000-gebieden zoals het Lauwersmeer, de Waddenzee en de Groote Wielen. Vertraging ligt op de loer vanwege de verplichting om een berekening te laten maken. Er is namelijk onvoldoende capaciteit bij bureaus die dat werk doen. Volgens tijdschrift Cobouw kan die vertraging oplopen tot een halfjaar.

Een tekort aan personeel en materiaal vertraagt de bouwopgave. Veel bouwbedrijven, maar ook veel gemeenten hebben een tekort aan personeel. Projecten blijven hierdoor vaker liggen of duren langer.
De belangrijkste oorzaak van het personeelstekort is vergrijzing. Er gaan de komende jaren veel mensen met pensioen, terwijl de aanwas van onderop de uitstroom niet compenseert. Het tekort aan personeel speelt meer in vergrijsde gemeenten en sectoren (o.a. overheden). Daarnaast is Nederland koploper deeltijd- werken. Recent zorgt een tekort aan bouwmateriaal en grondstoffen ook steeds vaker voor vertraging.

Netcongestie vertraagt woningbouw. Het wordt steeds moeilijker om nieuwe woningbouw aan te sluiten op het stroomnet. Er zijn zowel projecten die niet van de grond komen doordat er geen zicht is op een stroomaansluiting in de toekomst, maar ook projecten die al klaar zijn, maar waar stroomaansluiting nog ontbreekt.

Even een dip op de woningmarkt?
De ontwikkelingen waar we de afgelopen jaren mee te maken kregen, zorgen vooralsnog voor een beperkte afname in het vertrouwen van consumenten (maar wel met grote verschillen tussen groepen). De koopmarkt lijkt zich met vlagen te ontspannen, maar die trend zet zich vooralsnog niet door. We zien door het woningtekort namelijk nog steeds een grote vraag naar extra woningen. Komt er toch een dip(je), dan is het zaak om daarop te anticiperen, maar niet meteen te stoppen met programmeren of zelfs te deprogrammeren. Dat voorkomt dat je onvoldoende programma hebt op het moment dat de markt (onverwachts) toch weer aantrekt, zoals we na de economische crisis rond 2010 zagen (en waar het huidige woningtekort nog steeds een erfenis van is).

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT DOELGROEPEN

Tekort aan woningen raakt starters het hardst. Van alle groepen op de woningmarkt zitten starters op dit moment het meest in de knel. Dit heeft meerdere oorzaken. Belangrijkste zijn het tekort aan huizen en een steeds groter wordende kwalitatieve mismatch, waardoor doorstroming (vooral bij senioren) uitblijft. Meer bouwen van het juiste type is één schakel in de oplossing. Een andere bepalende factor is het bedrag dat je kunt lenen voor een woning (leencapaciteit). Die steeg de afgelopen jaren, en doordat meer huishoudens konden lenen, stegen ook de huizenprijzen. De Nederlandse bank verwacht dat dit ook in 2025 doorzet, waardoor starters in een moeilijke positie blijven op de koopmarkt. Daarbij komt dat lonen naar verhouding veel minder hard stijgen dan de huizenprijzen. De kloof wordt voor starters vooralsnog dus steeds groter.

Meer ouderen, weinig doorstroming. Uit verhuisonderzoeken blijkt dat veel ouderen niet verhuizen, ook niet als ze een lichte zorgvraag krijgen. Daardoor komen gezinswoningen niet vrij en blijft de vraag naar die woningen toenemen, ondanks dat het aantal gezinnen afneemt. De honkvastheid van ouderen is deels te verklaren doordat de moderne oudere vitaler en zelfredzamer is, deels doordat ze de noodzaak (nog) niet zien om zorggeschikt te gaan wonen, deels omdat een kleiner alternatief als een stap terug voelt, en deels omdat kwalitatief goed en betaalbaar aanbod vaak ontbreekt, met name in eigen woonplaats.

Meer vraag naar (tussen)vormen van levensloopgeschikt wonen. Ouderen die langer zelfstandig wonen, hebben vaak behoefte aan zorg, veiligheid en sociale interactie. Er is behoefte aan beschut wonen: zelfstandig met zorg op afroep. Op verschillende plekken in het land zijn nieuwe vormen van wonen met zorg bij gekomen. Bij het ontwikkelen van zulke woonvormen is het zaak om oog te hebben voor de tweedeling tussen hogere- en lagere-inkomensgroepen (langer gezond en meer zelfredzaam versus eerder zorgvraag en gericht op veilig wonen).

Transitie wonen en zorg zet door. De meeste traditionele verzorgingshuizen zijn inmiddels verdwenen of van functie veranderd. Tegelijk groeit de groep 75-plussers. Juist vanaf die leeftijd neemt de zorgvraag gemiddeld toe. Zorg ontvangen gebeurt steeds vaker in de eigen woning. Er zijn meer woningen voor ouderen nodig, met meer variatie, op meer plekken. Waar precies hangt samen met wat mensen verwachten van hun buurt: de woonomgeving, toegang tot professionele zorg, en zeker ook de informele wereld daaromheen: van mantelzorg en mienskip tot ontmoeting. Een geschikte woning hoeft niet per se via nieuwbouw toegevoegd te worden; veel huizen zijn ook met aanpassingen geschikt te maken, met name voor een wat lichtere zorgvraag.

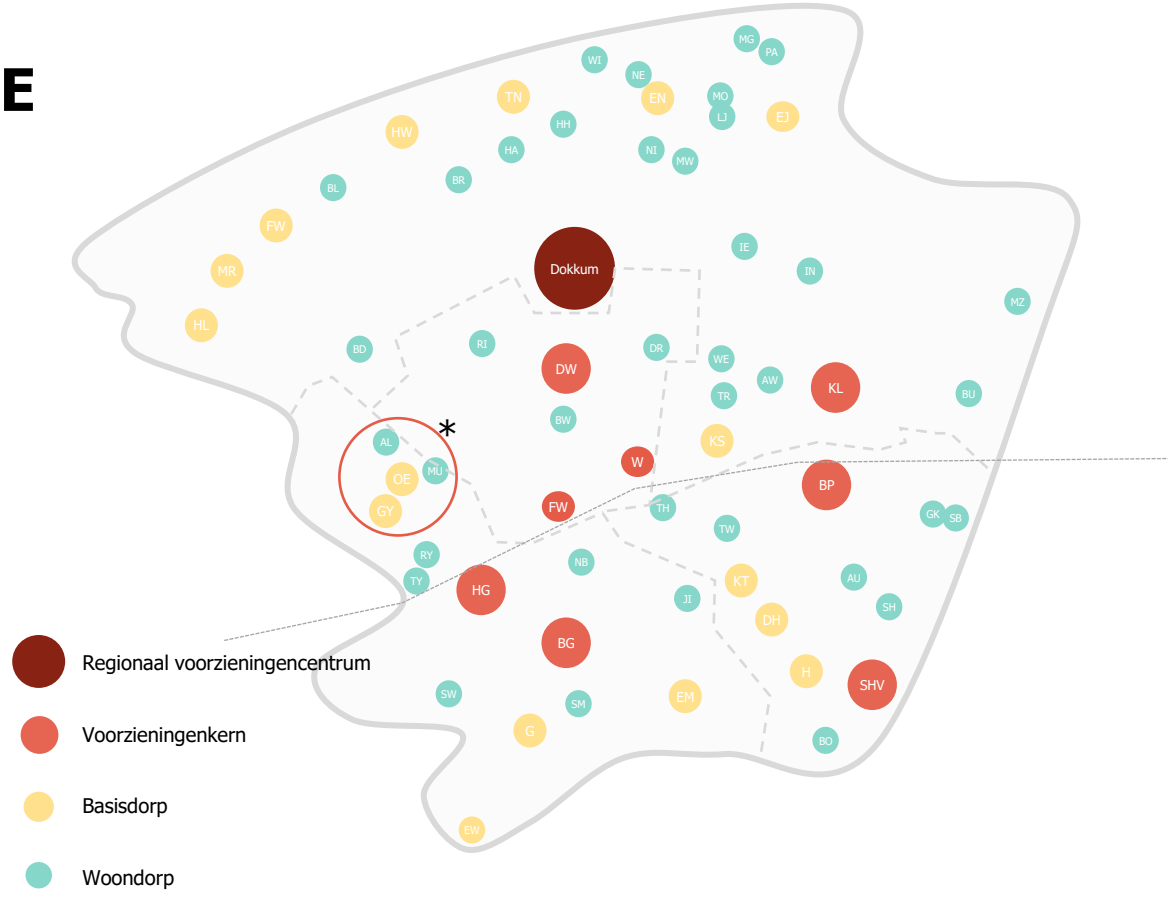
2.3 MARKTPOSITIE

Voorzieningen

Voorzieningen dragen bij aan de leefbaarheid van kernen en daarmee ook de gewildheid bij woningzoekenden. Het gaat hierbij om voorzieningen voor (bijna) dagelijks gebruik, zoals een supermarkt, school, huisarts of apotheek. Dit is naar voren gekomen uit een eerder onderzoek naar verhuismotieven. Op basis van de aanwezige voorzieningen is er een indeling gemaakt voor de kernen binnen de regio.

- **Voorzieningenkernen** met een ruim aanbod aan dagelijkse én niet-dagelijkse voorzieningen waar ook naburige dorpen op leunen (diverse supermarkten, onderwijsvoorzieningen, detailhandel). Dokkum heeft dit als **regionaal voorzieningencentrum** ook, maar heeft een grotere reikwijdte.
- **Basisdorpen** met een supermarkt of buurtsuper, maar die voor niet-dagelijkse voorzieningen zijn aangewezen op voorzieningenkernen.
- **Woondorpen** waar geen supermarkt en niet of nauwelijks andere voorzieningen zijn.

* Oentsjerk, Gytsjerk, Aldtsjerk en Mûnein vormen samen het voorzieningencluster Trynwâlden.

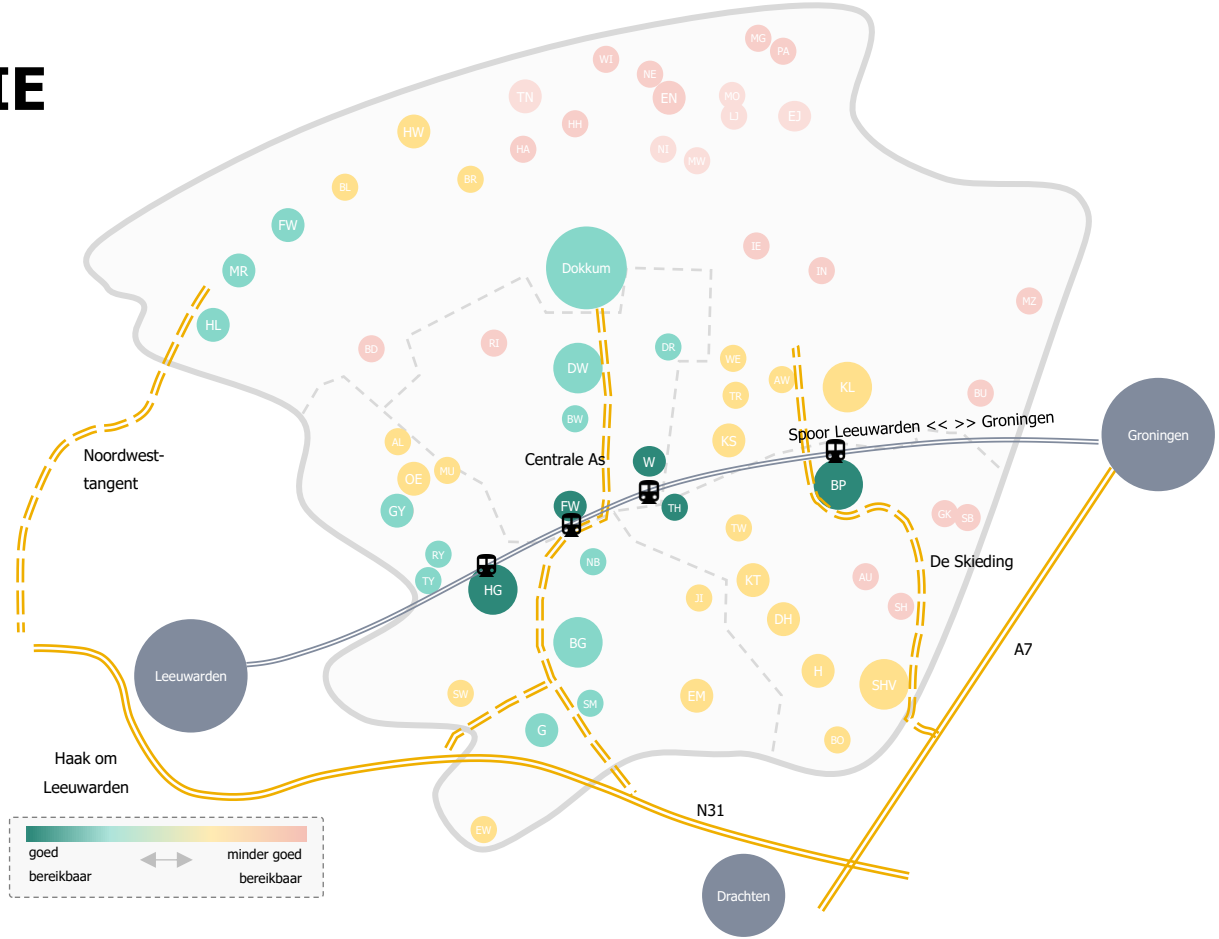


2.3 MARKTPOSITIE

Bereikbaarheid

Bereikbaarheid speelt een grote rol in de keuze waar mensen (willen) wonen. Hierbij kijken we niet alleen naar de bereikbaarheid met de auto, maar ook met het openbaar vervoer en de afstand naar voorzieningen. Hierbij wordt gekeken naar het aantal reisminuten naar een grote stad zoals Leeuwarden of Groningen. De reisafstand met het openbaar vervoer weegt hierin minder zwaar, omdat de regio meer auto-georiënteerd is.

- Hurdegaryp, Feanwâlden, De Westereen en Buitenpost hebben een treinstation en liggen aan een N-weg, daarmee zijn deze dorpen het beste bereikbaar.
- De kernen die niet aan een N-weg liggen of in de buurt liggen van een van de dorpen met een treinstation zijn het slechts bereikbaar. Deze dorpen liggen voornamelijk in het noorden en westen van de regio.

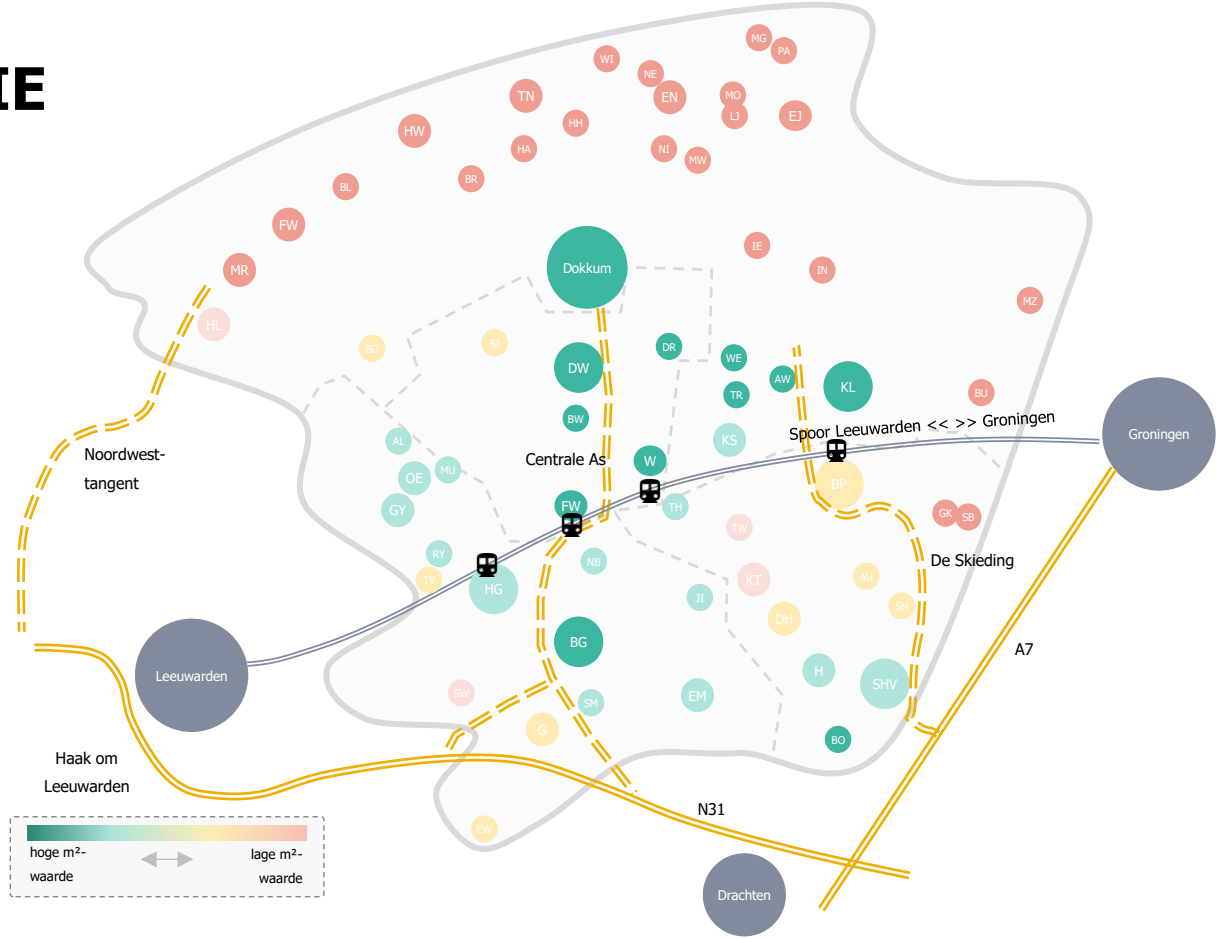


2.3 MARKTPOSITIE

Vierkantemeterwaarde

De vierkantemeterwaarde (m²-waarde) van een woning speelt niet direct een rol in de keuze waar iemand gaat wonen. Het is wel een resultaat van deze keuze. Hoe gewilder een plek is (o.a. beter bereikbaar, meer voorzieningen, beter imago), hoe hoger de waarde van een woning ligt. Andersom geldt ook dat plekken met een lagere m²-waarde eerder last hebben van een afnemende vraag op het moment dat de markt ontspant. De m²-waarde is een weergave van vraag en aanbod over een langere periode. De kaart rechts laat de m²-waarden van 2024 zien.

- Dokkum heeft met € 2.375 de hoogste m²-waarde. Maar ook de kernen ten zuiden van Dokkum hebben een m²-waarde € 2.300.
- De kernen in het noorden en westen van de regio zijn met een m²-waarde tussen € 1.700 en € 1.950 het minst gewild.



2.3 MARKTPOSITIE

Totale marktpositie

De kaart laat de marktpositie van de kernen in de regio zien. Dat is de optelsom van de drie kaarten hiervoor. Het is niet alleen een weergave van de marktpositie op dit moment, maar geeft vooral inzicht op de lange termijn op het moment dat de woningmarkt meer in evenwicht komt.

De grotere kernen hebben hierin de beste marktpositie. Voor een deel van de kernen is dit met name het resultaat van de aanwezigheid van een treinstation en hiermee de verbinding naar zowel Leeuwarden als Groningen. De centrale dorpen scoren gemiddeld. De kernen aan de noord- en westkant van de regio hebben de slechtste marktpositie.

In een 'gezonde' markt, waarbij vraag en aanbod goed met elkaar in balans zijn, lopen de kernen met een slechtere marktpositie het meeste risico op vraaguitval. Dit zal dan onder andere het resultaat zijn van afname van huishoudens door een kleinere babyboomgeneratie. In de huidige markt zal ook de vraag naar woningen in deze kernen voldoende zijn.



2.4 VERHUISBEWEGINGEN TUSSEN GEMEENTEN

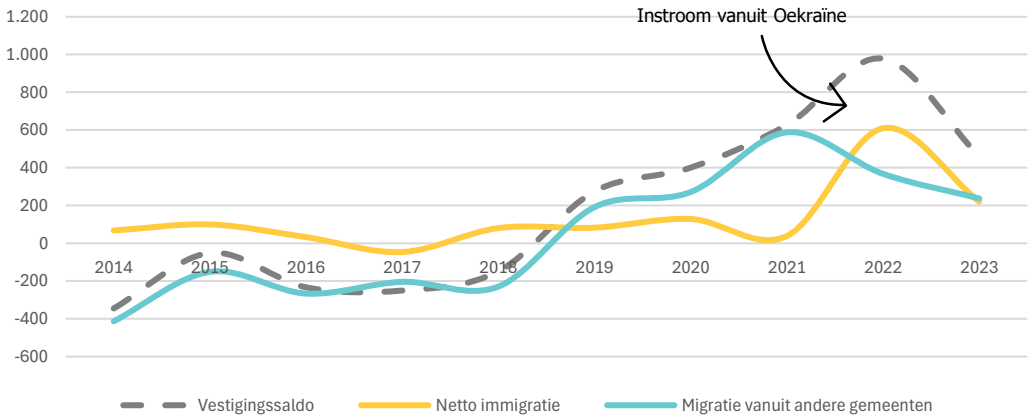
Positief verhuissaldo vanaf 2019

De figuur laat drie lijnen met verhuissaldo's (instroom minus uitstroom) zien: in het **blauw** het binnenlands verhuissaldo (verhuizingen tussen de regio en de rest van Nederland), in het **geel** het buitenlands verhuissaldo (immigratie minus emigratie) en de **grijze** stippellijn die het resultaat van beide lijnen laat zien: het netto-verhuissaldo in Noordoost-Fryslân.

We zien vanaf 2019 het vestigingssaldo toenemen en positief uitkomen. Dit is tot 2021 grotendeels het resultaat van een toenemende instroom uit andere gemeenten. De voornaamste oorzaak hiervan is de druk op de woningmarkt in het land. Woningen in Noordoost-Fryslân zijn nog relatief betaalbaar in vergelijking met andere gemeenten. Daarnaast werken mensen ook vaker thuis, waardoor de afstand tot werk minder belangrijk wordt. We verwachten dat de deze binnenlandse migratie de komende jaren blijft door de aanhoudende druk op de woningmarkt.

De netto-immigratie is over de tijd stabiel. In 2022 zien we een piek in de netto-immigratie. Dit komt met name door de toegenomen instroom vanuit Oekraïne. De verwachting is de netto-immigratie de komende jaren ook weer stabiel zal blijven.

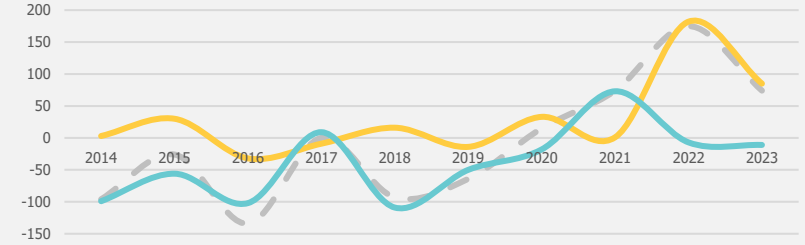
De grafieken met verhuissaldo's per gemeente zijn op de volgende pagina te vinden.



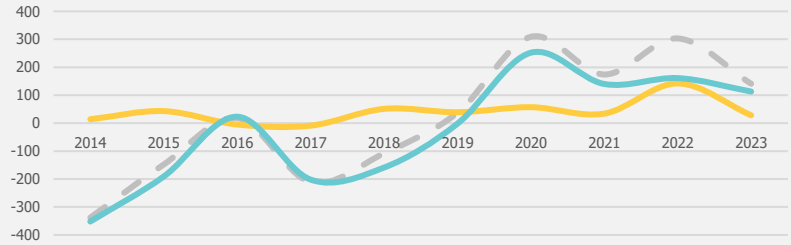
▲ Verhuissaldo in Noordoost-Fryslân over de periode 2014-2023, met onderscheid naar binnenlandse en buitenlandse verhuizingen. Bron: CBS (2014-2023).

2.4 VERHUISBEWEGINGEN TUSSEN GEMEENTEN

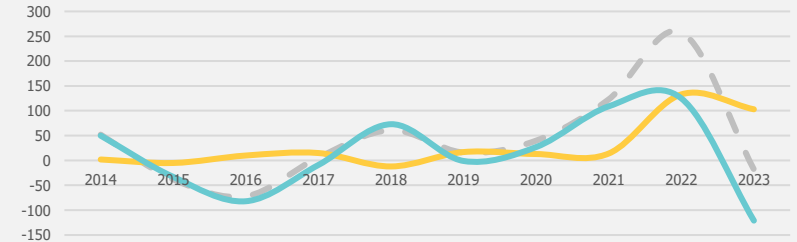
Achtkarspelen



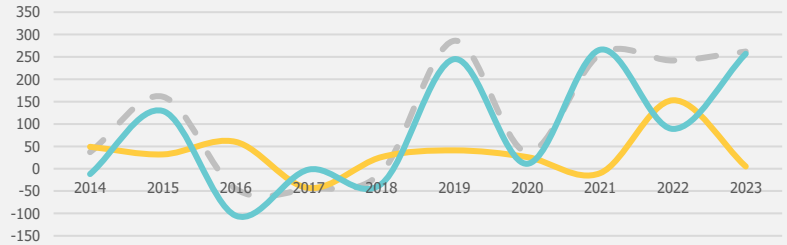
Noardeast-Fryslân



Dantumadiel



Tytsjerksteradiel



Vestigingssaldo Netto-immigratie Migratie vanuit andere gemeenten

2.4 VERHUISBEWEGINGEN PER LEEFTIJDSGROEP

Uitstromende jongeren keren terug als jonge gezinnen

De tabel rechts laat zien welke leeftijdsgroepen per saldo naar de gemeenten in Noordoost-Fryslân toe verhuisden en welke per saldo wegtrokken in de periode 2019 tot 2023. Ter vergelijking zijn ook de omliggende regio's aan de tabel toegevoegd.

De regio Noordoost-Fryslân laat per saldo een groei zien. Alleen de gemeente Achtkarspelen heeft een kleine krimp. De krimp en groei van leeftijdsgroepen is gelijk aan de direct omliggende regio's.

Voor veel van de regio's geldt dat het aantal jongeren afneemt. Deze trekken naar de stedelijke regio's (Leeuwarden en Groningen), vaak om te gaan studeren. De tabel laat zien dat een deel van deze jongeren ook weer terugtrekt naar de minder stedelijke regio's om bijvoorbeeld een gezin te starten. Als resultaat hiervan laat ook het aantal kinderen in deze regio's een positief saldo zien.

REGIO / GEMEENTE	KINDEREN TOT 15 JR	JONGEREN 15-25 JR	JONGE GEZINNEN 25-50 JR	OUDERE GEZINNEN 50-65 JR	JONGE OUDEREN 65-85 JR	OUDEREN 85-PLUS	SALDO
NOORDOOST-FRYSLÂN	174	-266	267	120	19	17	332
Achtkarspelen	30	-64	35	8	-6	-5	-3
Dantumadiel	30	-51	15	3	7	23	28
Noardeast-Fryslân	45	-65	84	75	-4	-2	133
Tytsjerksteradiel	69	-86	133	34	22	2	174
OMLIGGENDE REGIO'S							
Noordwest-Fryslân	102	-204	180	84	33	10	205
Zuidoost-Fryslân (excl. Smallingerland)	196	-332	434	204	100	47	649
Zuidwest-Fryslân	120	-503	299	183	47	3	149
Leeuwarden	-28	603	-251	52	32	-41	368
Smallingerland	65	-135	83	20	-12	-26	-5
Waddeneilanden	9	-42	3	40	0	3	13
Groningen (gemeente)	-371	3.504	-3.241	-113	-15	32	-204
Westerkwartier	119	-275	320	21	14	11	210
Het Hogeland	101	-190	175	40	-12	2	117
Kop van Noord-Holland	149	-178	340	139	23	7	480

▲ Gemiddelde migratiesaldi per leeftijdsgroep per jaar, voor de Noordoost-Fryslân en de gemeenten daarbinnen en de omliggende regio's, over de periode 2019-2023. Let op: deze cijfers zeggen niet over de verhuisbewegingen tussen de ene en de andere gemeente of regio. De kleur van de cel geeft aan hoe groot de gemiddelde netto-toe- of afname was. Bron: CBS (2019 t/m 2023).

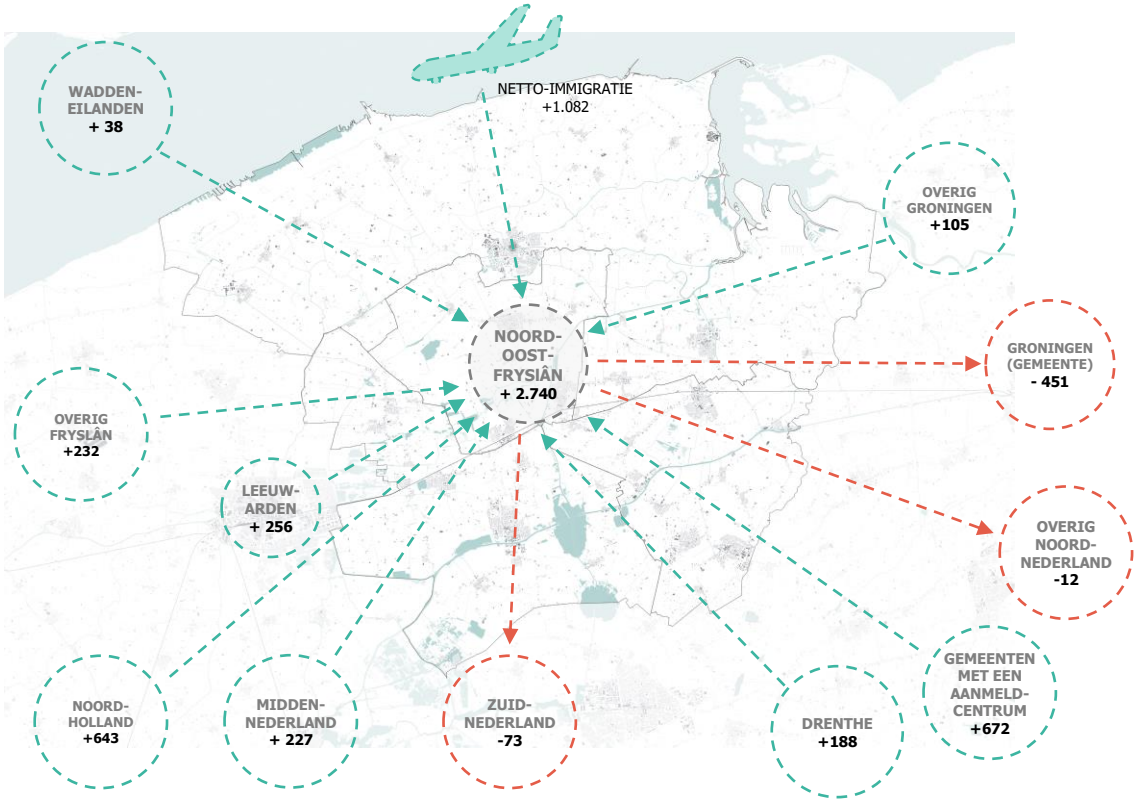
2.4 VERHUISBEWEGINGEN REGIO

Grootste positieve instroom vanuit immigratie

De kaart rechts laat zien uit welke gemeenten of regio's Noordoost-Fryslân mensen aantrok of aan welke gemeenten of regio's Noordoost-Fryslân mensen kwijt raakte in de periode 2019 tot 2023. De regio laat in totaal een positieve instroom van ruim 2.700 mensen zien.

De grootste instroom is afkomstig vanuit immigratie. Dit is zowel directe immigratie als doorstroom vanuit gemeenten met een aanmeldcentrum. Het gaat hierbij vaak om arbeidsmigranten uit bijvoorbeeld Polen en Roemenië en vluchtelingen vanuit Oekraïne. Dit aantal is hoger door het inhalen van de registratie van mensen en daarmee deels een 'administratieve vestiging'.

De regio verliest, zoals eerder genoemd, veel mensen aan de gemeente Groningen door de aanwezigheid van hoger onderwijs. Vanuit Leeuwarden komen juist meer mensen terug dan dat er heen vertrokken om te studeren. Ook vanuit overig Fryslân en Noord-Holland is een grote positieve instroom van mensen.

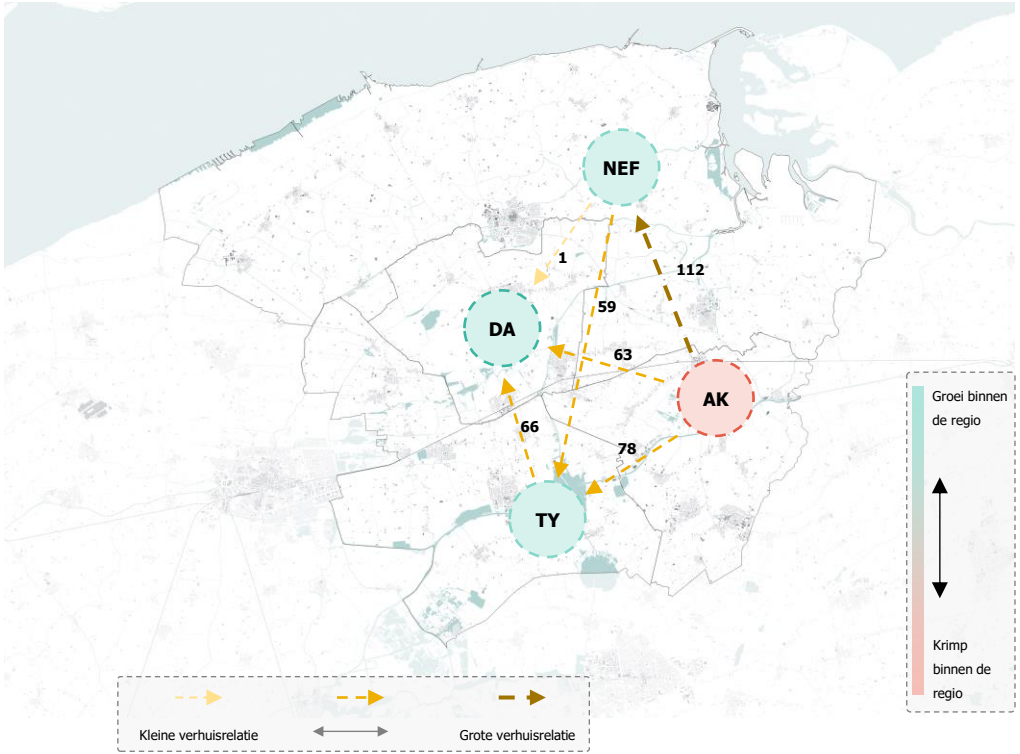


2.4 VERHUISBEWEGINGEN TUSSEN GEMEENTEN

Achtkarspelen verliest aan de regio

De kaart rechts geeft de verhuisbewegingen binnen de regio weer. Hierin is zichtbaar dat alle gemeenten een groei laat zien in de periode tussen 2019 en 2023, behalve de gemeente Achtkarspelen.

Achtkaspelen verliest per saldo de meeste inwoners aan de gemeente Noardeast-Fryslân, maar ook nog een redelijk aantal inwoners aan de andere gemeenten. Belangrijke reden hiervoor is het beperkte aanbod aan woningen.
De gemeente Dantumadiel wint per saldo inwoners vanuit de andere drie gemeenten. Belangrijk om hierbij te benoemen: Achtkarspelen is in dezelfde periode gegroeid in aantal inwoners. Dat betekent dat de uitstroom naar de andere gemeenten in de regio wordt gecompenseerd door instroom van buitenaf. Hier gaan we op de volgende pagina's aan de hand van de BRP-gegevens verder op in.

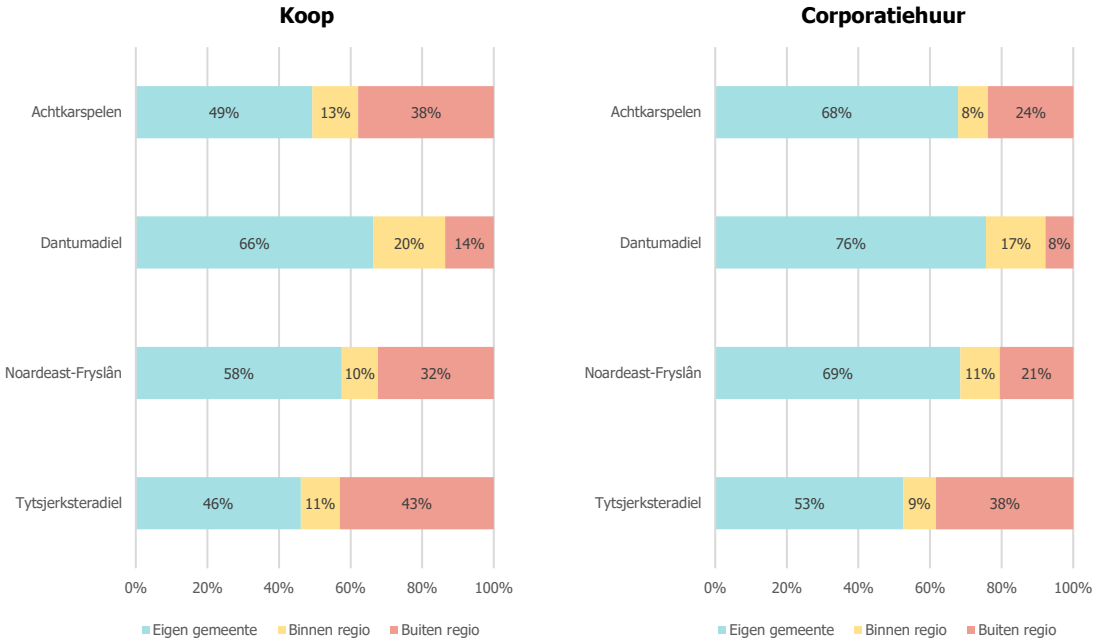


2.4 VERHUISBEWEGINGEN VERDRINGING

Meeste verdringing in T'diel, minste in Dantumadiel

De grafieken rechts laten zien welk aandeel van de huishoudens die sinds 2020 binnen of naar een gemeente verhuisd zijn uit de eigen gemeente komt, uit de regio Noordoost-Fryslân (ANNO-regio) of van buiten de regio. We maakten onderscheid tussen huishoudens die verhuisden naar koopwoningen en huurwoningen van een corporatie.

In de koopsector is de meeste instroom van buiten de regio te zien, met name in Tytsjerksteradiel. Een kwart van de instroom vanaf buiten de regio naar Tytsjerksteradiel komt vanuit Leeuwarden. De ligging t.o.v. grote steden maakt hierin veel uit. Zo is de instroom van huishoudens van buitenaf in Dantumadiel veel kleiner, zowel in de koop- als corporatiehuursector. Op de volgende pagina's staat per gemeente een uitsplitsing van de instroom van huishoudens binnen de koopsector naar woningtype en WOZ-waarde. De corporatiehuursector laat een vergelijkbaar beeld zien als de koopsector, maar de instroom van buiten is hier minder. Belangrijk om daarbij te vermelden: de instroom van niet-ingezetenen is niet meegenomen in deze analyse.



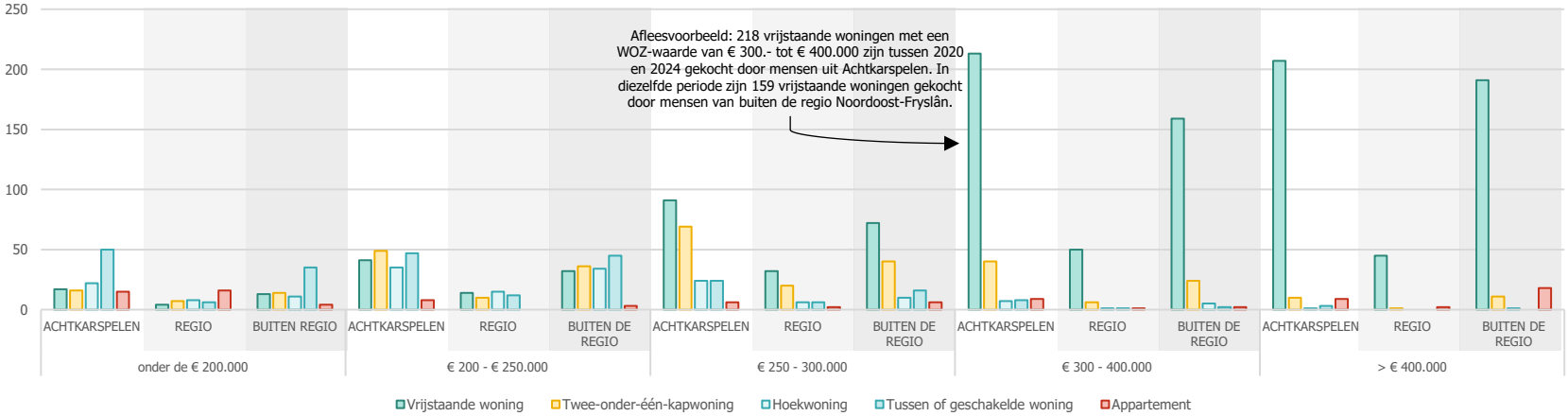
▲ De grafiek hierboven laat zien hoeveel woningen per gemeente zijn gekocht door mensen die vanuit de eigen gemeente komen, uit de regio Noordoost-Fryslân (ANNO-regio) of van buiten de regio, tussen 2020 en 2024. Hierbij is gecorrigeerd voor huishoudens waarbij één van de bewoners uit de eigen gemeente kwam. Voorbeeld: iemand die uit Dantumadiel komt en gaat samenwonen met iemand uit Meppel in de gemeente Dantumadiel telt als 'Dantumadiel'. Bron: BRP (2020-2024), BAG (2024), VHE-registratie corporaties (2024) en WOZ (2024).

2.4 VERHUISBEWEGINGEN ACHTKARSPELEN

Helft van kopers komt uit eigen gemeente

De onderstaande grafiek laat zien hoeveel woningen zijn gekocht door mensen van buiten de gemeente, met daarin nog een uitsplitsing naar binnen de regio en buiten de regio tussen 2020 en 2024. Hierbij is gecorrigeerd voor mensen uit de gemeente die zijn samen gaan wonen met iemand van buiten de gemeente. In dat geval is de woning o.a. gekocht door iemand van binnen de gemeente en telt het dus als een verhuizing binnen de gemeente. In totaal komt 49% uit Achtkarspelen, 13% uit de regio en 38% van buiten de regio Noordoost-Fryslân. Van deze 38% is bijna 45% afkomstig uit de provincie Fryslân. Deze verhouding is in ongeveer alle prijssegmenten terug te vinden. Ook opvallend is dat er nog relatief veel woningen zijn gekocht met een WOZ-waarde onder de € 300.000.

▼ De grafiek hieronder laat zien per woningtype en prijsklasse hoeveel woningen zijn gekocht door mensen die vanuit binnen de gemeenten Achtkarspelen komen , met een onderscheid naar de eigen gemeente, de regio Noordoost-Fryslân en buiten de regio tussen 2020 en 2024. Hierbij is gecorrigeerd voor huishoudens waarbij één van de bewoners uit de eigen gemeente kwam. Voorbeeld: iemand die uit Achtkarspelen komt en gaat samenwonen met iemand uit Meppel in de gemeente Achtkarspelen telt als 'Achtkarspelen'. Bron: BRP (2020-2024), BAG (2024) en WOZ (2024).

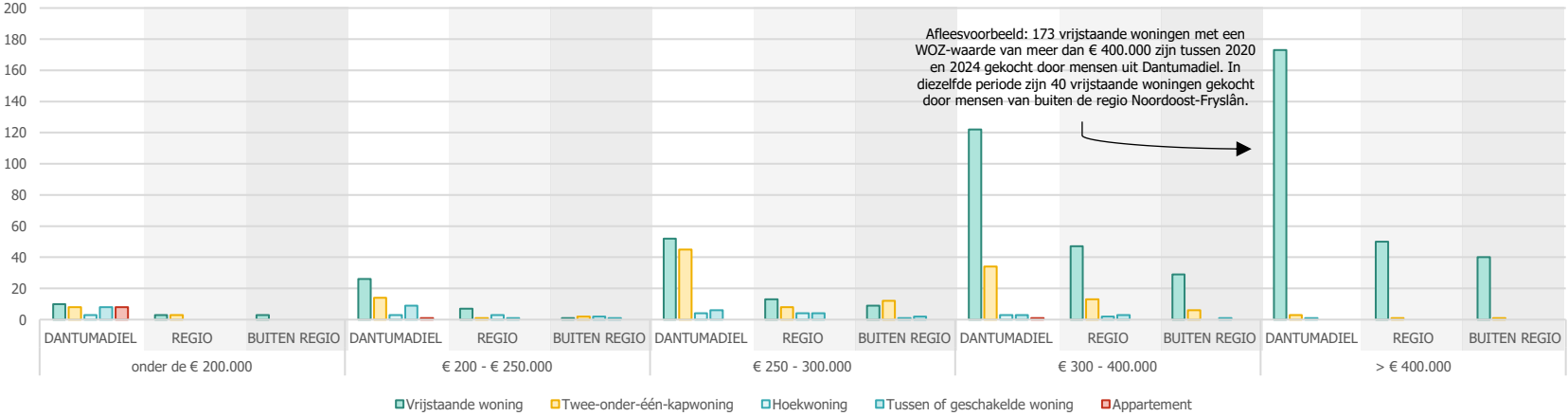


2.4 VERHUISBEWEGINGEN DANTUMADIEL

Eenzijdig aanbod aan woningen

De onderstaande grafiek laat zien hoeveel woningen zijn gekocht door mensen van buiten de gemeente, met daarin nog een uitsplitsing naar binnen de regio en buiten de regio tussen 2020 en 2024. Hierbij is gecorrigeerd voor mensen uit de gemeente die zijn samen gaan wonen met iemand van buiten de gemeente. In dat geval is de woning o.a. gekocht door iemand van binnen de gemeente en telt het dus als een verhuizing binnen de gemeente. Er zijn in Dantumadiel vooral vrijstaande woningen verkocht, met vaak een WOZ-waarde boven de € 300.000. Ongeveer twee derde van alle woningen is gegaan naar iemand uit de eigen gemeente. Slechts 14% ging naar mensen van buiten de regio, het minst van alle gemeenten in de regio Noordoost-Fryslân. Voor de mensen van buiten de regio geldt dat de helft daarvan wel uit de provincie Fryslân komt.

▼ De grafiek hieronder laat zien per woningtype en prijsklasse hoeveel woningen zijn gekocht door mensen die vanuit binnen de gemeenten Dantumadiel komen , met een onderscheid naar de eigen gemeente, de regio Noordoost-Fryslân en buiten de regio tussen 2020 en 2024. Hierbij is gecorrigeerd voor huishoudens waarbij één van de bewoners uit de eigen gemeente kwam. Voorbeeld: iemand die uit Dantumadiel komt en gaat samenwonen met iemand uit Meppel in de gemeente Dantumadiel telt als 'Dantumadiel'. Bron: BRP (2020-2024), BAG (2024) en WOZ (2024).

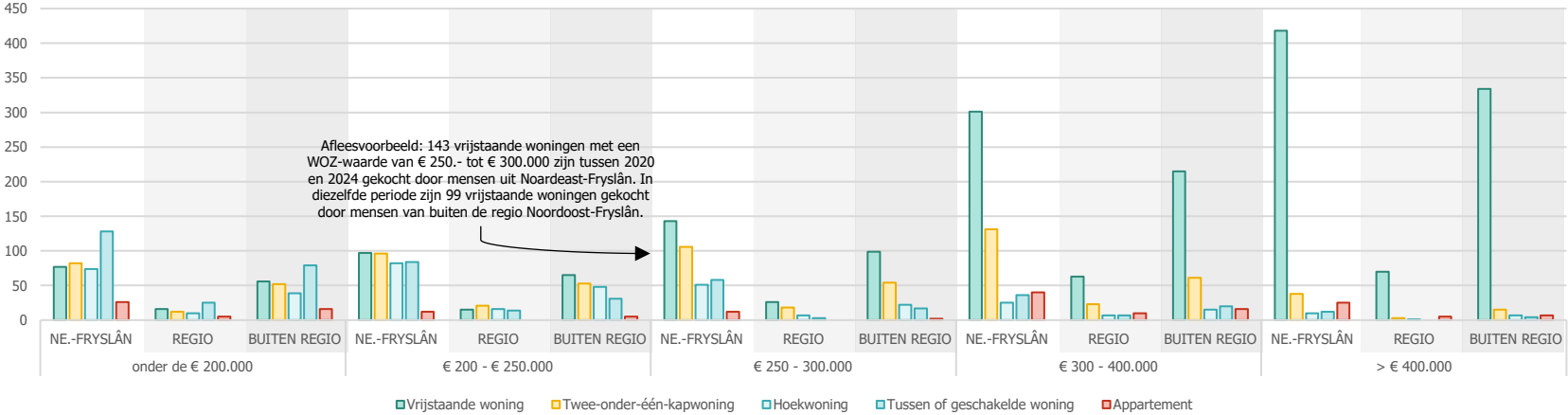


2.4 VERHUISBEWEGINGEN NOARDEAST-FRYSLÂN

Veel betaalbaar aanbod

De onderstaande grafiek laat zien hoeveel woningen zijn gekocht door mensen van buiten de gemeente, met daarin nog een uitsplitsing naar binnen de regio en buiten de regio tussen 2020 en 2024. Hierbij is gecorrigeerd voor mensen uit de gemeente die zijn samen gaan wonen met iemand van buiten de gemeente. In dat geval is de woning o.a. gekocht door iemand van binnen de gemeente en telt het dus als een verhuizing binnen de gemeente. De overdruk van buiten de regio is in Noardeast-Fryslân vergelijkbaar met Achtkarspelen. Ongeveer een derde van de huishoudens die een woning betrekt in Noardeast-Fryslân komt van buiten de regio Noordoost-Fryslân. 40% hiervan komt wel uit de provincie Fryslân. Dit is in elke prijsklasse redelijk gelijk.

▼ De grafiek hieronder laat zien per woningtype en prijsklasse hoeveel woningen zijn gekocht door mensen die vanuit binnen de gemeenten Noardeast-Fryslân komen , met een onderscheid naar de eigen gemeente, de regio Noordoost-Fryslân en buiten de regio tussen 2020 en 2024. Hierbij is gecorrigeerd voor huishoudens waarbij één van de bewoners uit de eigen gemeente kwam. Voorbeeld: iemand die uit Noardeast-Fryslân komt en gaat samenwonen met iemand uit Meppel in de gemeente Noardeast-Fryslân telt als 'Noardeast-Fryslân'. Bron: BRP (2020-2024), BAG (2024) en WOZ (2024).

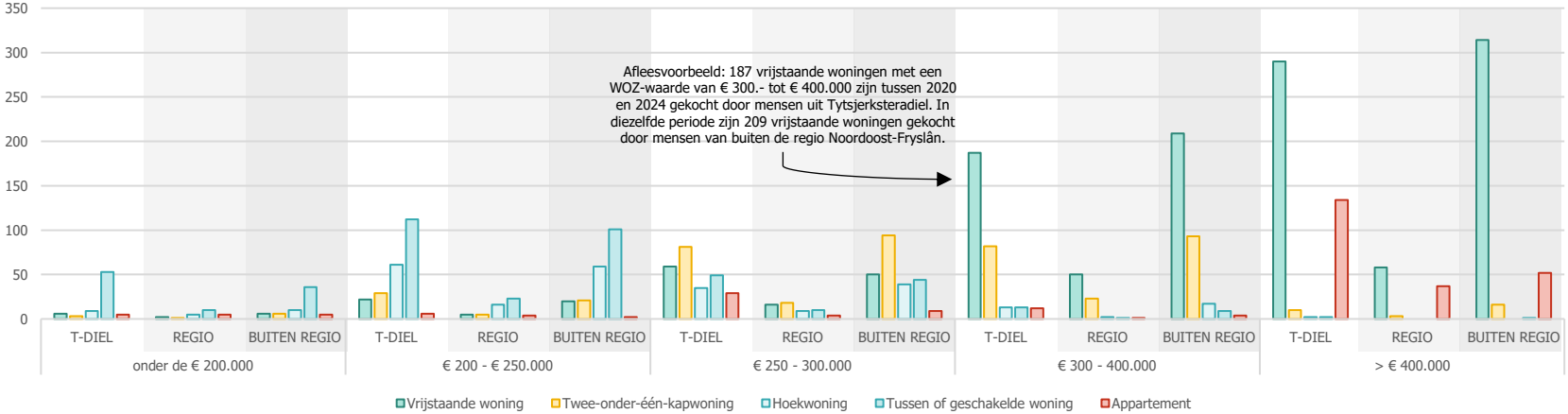


2.4 VERHUISBEWEGINGEN TYTSJERKSTERADIEL

Veel overdruk van buitenaf in Tytsjerksteradiel

De onderstaande grafiek laat zien hoeveel woningen zijn gekocht door mensen van buiten de gemeente, met daarin nog een uitsplitsing naar binnen de regio en buiten de regio tussen 2020 en 2024. Hierbij is gecorrigeerd voor mensen uit de gemeente die zijn samen gaan wonen met iemand van buiten de gemeente. In dat geval is de woning o.a. gekocht door iemand van binnen de gemeente en telt het dus als een verhuizing binnen de gemeente. Opvallend voor Tytsjerksteradiel is dat er bijna net zoveel verhuizingen zijn vanuit de eigen gemeente (46% van alle verhuizingen) als van buiten de regio Noordoost-Fryslân (43%). Van de 43% komt ongeveer 63% uit de provincie Fryslân, het grootste deel hiervan komt uit de gemeente Leeuwarden. Vooral vrijstaande woningen worden vaak gevonden door woningzoekenden van buiten de regio, terwijl appartementen minder gewild zijn.

▼ De grafiek hieronder laat zien per woningtype en prijsklasse hoeveel woningen zijn gekocht door mensen die vanuit binnen de gemeenten Tytsjerksteradiel komen, met een onderscheid naar de eigen gemeente, de regio Noordoost-Fryslân en buiten de regio tussen 2020 en 2024. Hierbij is gecorrigeerd voor huishoudens waarbij één van de bewoners uit de eigen gemeente kwam. Voorbeeld: iemand die uit Tytsjerksteradiel komt en gaat samenwonen met iemand uit Meppel in de gemeente Tytsjerksteradiel telt als 'Tytsjerksteradiel'. Bron: BRP (2020-2024), BAG (2024) en WOZ (2024).



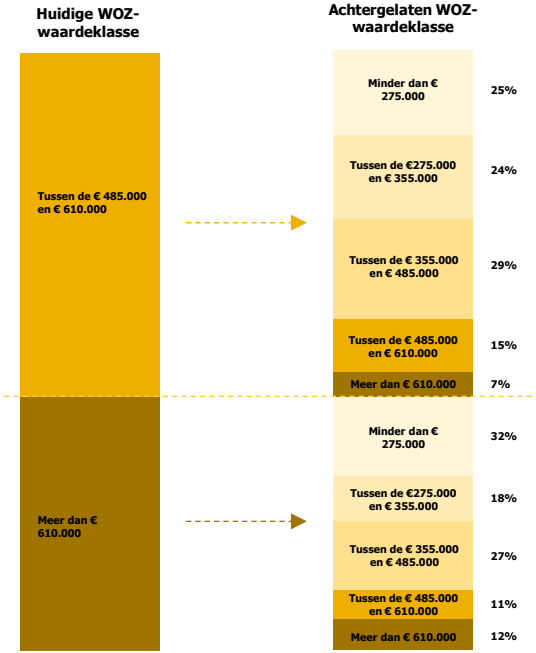
2.4 VERHUISBEWEGINGEN DOORSTROMING

Doorstroming zorgt voor betaalbaarheid

De onderstaande tabel en de figuur rechts laten zien wat huishoudens achterlieten (in de periode 2020 t/m 2024) die een woning kochten met een WOZ-waarde van boven de € 485.000. De meest betaalbare woningen in de gemeente staan er namelijk al. Met de huidige bouw- en grondprijzen is het amper mogelijk om voor dezelfde bedragen een soortgelijke woning te bouwen. Het is dus belangrijk om mensen die in de meest betaalbare woningen zitten kansen te geven om door te stromen. Van de huishoudens die doorstromen naar een woning met een WOZ-waarde van boven de € 485.000 laat 77% een koopwoning achter die een WOZ-waarde heeft van onder de € 485.000. In bijna de helft van de gevallen komt er zelfs een koopwoning vrij met een WOZ-waarde van onder de € 355.000. Het bouwen van dure woningen zorgt dus indirect voor meer betaalbare koopwoningen op de woningmarkt en dus ook meer kansen voor starters, vooral i.c.m. bijvoorbeeld een starterslening.

ACHTERGELATEN WONING	< € 275.000	< € 355.000	< € 485.000	< € 610.000	> € 610.000	**Eindtotaal**
Vrijstaande woning	3%	12%	20%	13%	8%	55%
Twee-onder-een-kapwoning	5%	7%	5%	1%	0%	19%
Hoekwoning	5%	1%	1%	0%	0%	7%
Tussenwoning	11%	1%	0%	0%	0%	12%
Appartement	4%	1%	1%	0%	1%	7%
TOTAAL	28%	21%	28%	14%	9%	100%

▲► Achtergelaten woningen door huishoudens die een woning hebben gekocht met een WOZ-waarde van € 485.000 of meer. Bron: BRP-registratie gemeenten Noordoost-Fryslân (2020-2024), WOZ-registraties gemeenten Noordoost-Fryslân (2024) en BAG (2024), bewerking door KAW.





3 DEMOGRAFIE

3.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We gaan in op de demografische ontwikkelingen in Noordoost-Fryslân. We kijken naar:

- De samenstelling van inwoners en huishoudens op dit momenten en ontwikkelingen over de afgelopen 10 jaar, ook per leeftijdsgroep en type huishouden (paragraaf 3.2 en 3.3);
- Een vergelijking met andere regio's in Fryslân en Groningen (paragraaf 3.4);
- De verwachte kwantitatieve behoefte tot 2030 (paragraaf 3.5).

In het kort

- In de afgelopen tien jaar is er een lichte stijging in het aantal inwoners te zien en een grotere stijging in het aantal huishoudens. De oorzaak hiervan ligt in de groei van eenpersoonshuishoudens. Die compenseert ruimschoots de krimp van gezinshuishoudens.
- Er is een duidelijk beeld van vergrijzing zien. Waar in 2004 de grootste groep inwoners een leeftijd tussen 30 en 60 jaar had, is dit in 2024 verschoven naar 50 tot 80 jaar. Dit vormt nu de groep met (aankomende) ouderen. Het aantal kinderen en jongeren is iets afgenomen, maar nog altijd groter dan gemiddeld in de provincie Fryslân.
- Tussen gemeenten zijn er verschillen te zien in de mate van groei. De sterkste groei van inwoners is te zien in Tytsjerksteradiel. Die gemeente profiteert van de hoge druk in Leeuwarden. Het inverse geldt voor Noardeast-Fryslân, waar leegloop (qua inwonertal) in kleinere kernen nog steeds plaatsvindt. In vrijwel alle kernen is er sprake van een huishoudensgroei.
- In vergelijking met de omliggende regio heeft Noordoost-Fryslân een jongere bevolking (met uitzondering van grote steden Leeuwarden en Groningen) en is er sprake van een groter aandeel gezinnen.
- Er is de komende jaren sprake van een substantiële woningbehoefte. Op basis van het gemiddelde van Primos, de provinciale prognose en de 10-jaarstrend gaan we uit van een netto-groei van 3.780 huishoudens. Met dit 'werkgetal' zoeken we de balans op tussen de grote vraag naar woningen die op dit moment merkbaar is en de stabielere, langjarige trend die past bij plattelandsgemeenten zoals in deze regio. De regio had al een woningtekort van bijna 700 huizen. Die is verrekend in dit werkgetal.
- Er is sprake van een forse trendbreuk ten opzichte van het vorige onderzoek. Ons advies is om jaarlijks te monitoren hoe de markt zich ontwikkelt en plannen zo vorm te geven dat je op tijd kunt bijsturen als de markt daarom vraagt.

3.2 TERUGBLIK OP REGIONIVEAU

Aantal inwoners groeit door vergrijzing

De schema's rechts laten de ontwikkeling van het aantal inwoners en het aantal huishoudens in Noordoost-Fryslân zien over de periode 2014 tot 2024.

Het aantal inwoners groeide in de regio gemiddeld met zo'n 100 inwoners per jaar. In het vorige onderzoek zagen we juist een afname in het aantal inwoners. De huidige groei komt voort uit de periode na 2019. In de periode daarvoor was er nog een afname van het aantal inwoners te zien. Er is een vergrijzing zichtbaar. Het aantal inwoners jonger dan 65 jaar laat over de hele periode een afname zien, terwijl de groep inwoners boven de 65 jaar een ruime en stabiele toename laat zien. De groep van 15 tot 25 jaar laat wel een groeiende toename zien.

De regio groeide gemiddeld met 275 huishoudens per jaar. Dit komt door de grote groei in het aantal eenpersoonshuishoudens, terwijl het aantal gezinnen juist een afname laat zien. Deze afname is kleiner dan de afname die we zagen in het vorige onderzoek. Het aantal huishoudens groeit in vergelijking ruim twee keer zo snel.

INWONERS	2014	2019	2024	Δ 2014-2019	Δ 2019-2024	Δ 2014-2024	GEM PER JAAR
0 tot 15 jaar	22.990	21.045	20.260	-1.945	-785	-2.730	-275
15 tot 25 jaar	14.265	14.540	14.985	275	440	720	70
25 tot 45 jaar	28.535	26.240	27.110	-2.295	870	-1.420	-140
45 tot 65 jaar	35.405	35.570	34.340	165	-1.230	-1.065	-105
65 jaar en ouder	23.655	26.340	29.130	2.690	2.785	5.475	550
NOORDOOST-FRYSLÂN	**124.845**	**123.735**	**125.820**	**-1.110**	**2.085**	**975**	**100**

HUISHOUDENS	2014	2019	2024	Δ 2014-2019	Δ 2019-2024	Δ 2014-2024	GEM PER JAAR
Alleenstaanden	15.080	16.325	17.855	1.250	1.530	2.775	280
Paren	16.765	16.825	17.315	60	490	550	55
Gezinnen	19.640	19.125	19.045	-515	-85	-595	-60
NOORDOOST-FRYSLÂN	**51.485**	**52.280**	**54.215**	**795**	**1.935**	**2.730**	**275**

▲ Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens binnen gemeenten in de regio Noordoost-Fryslân, onderverdeeld naar leeftijdsgroepen en huishoudenstypen, over de periode 2014-2024. De totale groei van het aantal inwoners en huishoudens is **geel** gemarkeerd. Bron: CBS (2014, 2019, 2024).

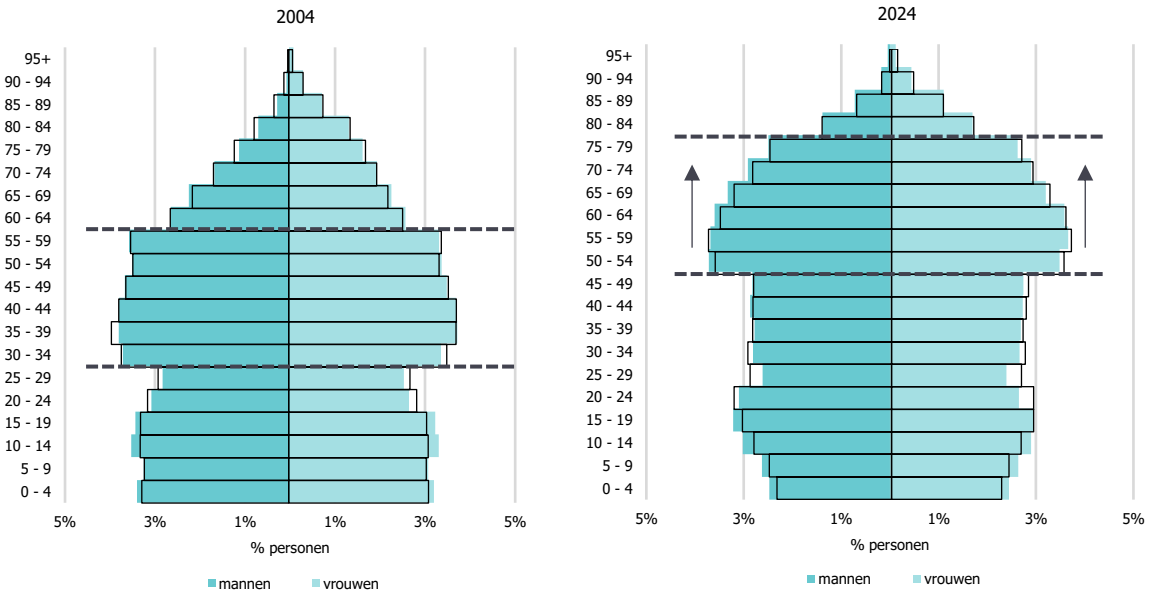
3.2 TERUGBLIK OP REGIONIVEAU

Sterke vergrijzing in Noordoost-Fryslân

Rechts laten we de bevolkingspiramides van Noordoost-Fryslân zien voor de jaren 2004 en 2024 (**blauwe balken**), ter vergelijking laten we ook de opbouw van de provincie Fryslân zien (**zwarte lijnen**).

De piramides laten duidelijk het beeld van vergrijzing zien: waar in 2004 de grootste groep inwoners een leeftijd tussen 30 en 60 jaar had, is dit in 2024 verschoven naar 50 tot 80 jaar. Dit vormt nu de groep met (aanstaande) ouderen.

Het aantal kinderen en jongeren is procentueel iets afgenomen, maar nog altijd groter dan gemiddeld in de provincie Fryslân. Deze nieuwe aanwas houdt de demografische motor op gang en stimuleert daarmee de verjonging van kernen. We verwachten wel dat het inwonertal, zonder compensatie van instroom, het komende decennium zal afnemen door krimp van de generatie babyboomers. Dit gebeurt echter vrijwel overal en is onvermijdelijk. Het aantrekken van nieuwe inwoners is dan ook belangrijk om niet of zo min mogelijk te krimpen.



▲ Bevolkingspiramides voor de regio Noordoost-Fryslân in de jaren 2004 en 2024. Elke staaf geeft aan hoeveel mannen en vrouwen er in elke leeftijdsgroep zitten. De zwarte contouren geven de gemiddelde leeftijdsopbouw van de provincie Fryslân weer. Hoe breder de onderkant van de piramide, hoe meer jongeren er wonen. Andersom geldt: hoe 'boller' de bovenkant, hoe meer (aanstaande) ouderen (deels 'babyboomers') er zijn. Bron: CBS (2004, 2024).

3.3 VERGELIJKING MET OMLIGGENDE REGIO'S

Noordoost-Fryslân jonger dan omliggende regio's
In de tabel vergelijken we de leeftijdsopbouw en ontwikkeling van de bevolking van Noordoost-Fryslân met omliggende regio's. Hiervoor gebruiken we gegevens uit 2014 en 2024.

Het aantal kinderen en jongeren laat in alle regio's een afname zien. Ondanks de afname van het aandeel jongeren in de regio zijn beide groepen in Noordoost-Fryslân iets groter dan in de omliggende regio's. Alleen in stedelijke gemeenten (Leeuwarden en Groningen) is de groep jongeren aanzienlijk groter.

Het aantal inwoners ouder dan 65 jaar is ongeveer gelijk aan de meeste omliggende regio's. De regio Noordoost-Fryslân is, ondanks de vergrijzing die zichtbaar is, een 'jongere' regio dan andere regio's in de provincie.

	0 TOT 15		15 TOT 25		25 TOT 45		45 TOT 65		65 JAAR OF OUDER	
% VAN BEVOLKING	2014	2024	2014	2024	2014	2024	2014	2024	2014	2024
NOORDOOST-FRYSLÂN	**18%**	**16%**	**11%**	**12%**	**23%**	**22%**	**28%**	**27%**	**19%**	**23%**
Achtkarspelen	19%	16%	12%	13%	24%	22%	28%	27%	17%	22%
Dantumadiel	18%	16%	12%	12%	22%	21%	29%	27%	19%	24%
Noardeast-Fryslân	19%	16%	12%	12%	23%	22%	28%	28%	19%	23%
Tytsjerksteradiel	18%	16%	11%	11%	22%	21%	29%	27%	21%	25%
OMLIGGENDE REGIO'S										
Noordwest-Fryslân	18%	15%	11%	11%	22%	21%	30%	28%	19%	25%
Zuidoost-Fryslân (excl. Smallingerland)	17%	15%	11%	11%	23%	21%	29%	29%	20%	24%
Zuidwest-Fryslân	18%	15%	11%	11%	22%	21%	29%	28%	20%	25%
Leeuwarden	16%	14%	15%	15%	26%	27%	26%	24%	17%	20%
Smallingerland	18%	15%	11%	12%	24%	23%	28%	27%	19%	22%
Waddeneilanden	16%	12%	11%	11%	22%	22%	31%	28%	21%	26%
Groningen (gem.)	13%	12%	23%	22%	29%	30%	22%	20%	13%	15%
Westerkwartier	19%	17%	11%	11%	23%	22%	39%	28%	18%	22%
Het Hogeland	17%	15%	11%	11%	21%	20%	31%	28%	20%	26%
Kop van Noord-Holland	17%	14%	11%	11%	23%	22%	30%	28%	19%	24%

▲ Leeftijdsopbouw en de ontwikkeling daarvan (in percentages) over de periode 2014-2024 in de Noordoost-Fryslân, de gemeenten in de regio en de omliggende regio's. Bron: CBS (2014, 2024).

3.3 VERGELIJKING MET OMLIGGENDE REGIO'S

Meer grotere huishoudens in de regio

In de tabel vergelijken we de huishoudenssamenstelling en ontwikkeling van de bevolking van Noordoost-Fryslân met omliggende regio's. Hiervoor gebruiken we gegevens van 2014 en 2024.

Alle regio's laten een soort gelijk patroon zien als het gaat om de stijging in het aantal alleenstaanden (+ 3-4%) en de daling van het aantal gezinnen (- 3-4%). Alleen de stedelijke gemeenten Leeuwarden en Groningen laten hierin een ander patroon zien.

In vergelijking heeft Noordoost-Fryslân relatief weinig alleenstaanden en meer gezinnen dan de omliggende, minder stedelijke gemeenten en regio's. De meeste gezinnen zijn aanwezig in de gemeenten Achtkarspelen en Dantumadiel. Al zien we hier over de tijd wel ook de eerder benoemde daling.

	ALLEENSTAANDEN		PAREN		GEZINNEN	
% VAN HUISHOUDENS	2014	2024	2014	2024	2014	2024
NOORDOOST-FRYSLÂN	**29%**	**33%**	**33%**	**32%**	**38%**	**35%**
Achtkarspelen	29%	32%	31%	31%	40%	37%
Dantumadiel	27%	31%	33%	33%	40%	36%
Noardeast-Fryslân	30%	35%	32%	31%	38%	34%
Tytsjerksteradiel	29%	32%	34%	34%	37%	34%
OMLIGGENDE REGIO'S						
Noordwest-Fryslân	33%	36%	33%	32%	35%	31%
Zuidoost-Fryslân (excl. Smallingerland)	32%	35%	33%	33%	35%	33%
Zuidwest-Fryslân	31%	35%	33%	33%	35%	31%
Leeuwarden	45%	49%	27%	26%	28%	26%
Smallingerland	34%	38%	31%	29%	35%	33%
Waddeneilanden	39%	45%	33%	31%	29%	24%
Groningen (gem.)	59%	61%	22%	21%	19%	18%
Westerkwartier	27%	30%	33%	32%	40%	37%
Het Hogeland	32%	36%	33%	33%	35%	31%
Kop van Noord-Holland	33%	37%	33%	21%	35%	32%

▲ Huishoudenssamenstelling en de ontwikkeling daarvan (in percentages) over de periode 2014-2024 in de Noordoost-Fryslân, de gemeenten in de regio en de omliggende regio's. Bron: CBS (2014, 2024).

3.4 TERUGBLIK PER KERN

Op de volgende twee pagina's staan tabellen die de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens per gemeente en (clusters van) kernen laten zien. Dit gaat over de periode 2014 tot 2024. We kijken hierbij ook naar de ontwikkeling van leeftijdsgroepen en huishoudenstypen. We laten hier een aantal conclusies zien per gemeente of kern(en).

Aantal inwoners neemt in kleine mate toe

In de regio in z'n geheel is een kleine groei zichtbaar in het aantal inwoners (gemiddeld 0,8%). Hierbij laten ook alle gemeenten afzonderlijk een groei zien. Noardeast-Fryslân is het minste gegroeid, Tytsjerksteradiel het meest. De beperkte groei in Noardeast-Fryslân komt met name door de daling van inwoners in de dorpen in het noordwesten van de gemeente. In de eerdere jaren liet Noardeast-Fryslân ook de sterkste daling zien. De sterkere toename in Tytsjerksteradiel is met name te wijten aan de groei van de dorpen die grenzen aan de gemeente Leeuwarden. Dit is deels het resultaat van overdruk vanuit de stad. Alle clusters van woondorpen laten een daling zien in het aantal inwoners, met uitzondering van Tytsjerksteradiel.

Vergrijzing slaat toe

Het aantal jongeren neemt sterk af. Ondanks de kleine groei in inwoners, is het aantal jongeren gemiddeld met 13% afgenomen de afgelopen jaren. Dit is een sterkere afname dan we zagen in het vorige onderzoek. Deze afname zien we in alle gemeenten en daarbinnen ook in alle kernen. Het aantal ouderen laat juist een toename zien van gemiddeld 4%. Hallum laat de grootste stijging zien, terwijl Holwert op hetzelfde percentage blijft.

Huishoudensverdunning zorgt voor snelle stijging

Het aantal huishoudens neemt in de regio sterker toe dan het aantal inwoners. Er ontstaan dus meer kleine huishoudens. Dit is ook te zien in de toename van het aantal alleenstaanden in de regio. Alleen Hallum en Marrum in het noorden van de gemeente Noardeast-Fryslân laten een afname zien in het aantal huishoudens. Beide hebben ook een afname in het aantal inwoners. In absolute cijfers gaat het maar om een klein aantal.

Het aantal alleenstaanden groeit het hardst in Dokkum, een stedelijk gebied, en in Ternaard, waar het aantal gezinnen sterk is afgenomen. Opvallend is dat Ternaard ook een daling in het aantal inwoners laat zien. De grote toename in het aantal alleenstaanden is hier een antwoord op.
De afname in gezinnen zien we ook in de rest van de regio. Alleen het cluster Anjum e.o. laat een stijging zien van deze groep.

3.4 TERUGBLIK PER KERN

	INWONERS			JONGEREN		OUDEREN	
GEMEENTE / CLUSTER	2014	2024	Δ '14-'24	2014	2024	2014	2024
GEMEENTE DANTUMADIEL	**19.030**	**19.135**	**0,6%**	**30%**	**28%**	**19%**	**24%**
Damwâld	5.660	5.685	0,4%	30%	29%	19%	24%
De Westereen	5.085	5.170	1,7%	27%	26%	22%	24%
Feanwâlden	3.520	3.580	1,7%	26%	25%	23%	28%
Woondorpen Dantumadiel	4.765	4.700	-1,4%	33%	31%	13%	18%
GEMEENTE NOARDEAST-FRYSLÂN	**45.825**	**45.865**	**0,1%**	**30%**	**28%**	**19%**	**23%**
Eanjum e.o.	1.735	1.780	2,6%	31%	31%	17%	19%
Dokkum	12.615	13.050	3,4%	29%	28%	22%	25%
Ferwert-Hegebeintum	1.915	1.910	-0,3%	29%	25%	23%	27%
Hallum	2.760	2.665	-3,4%	30%	30%	14%	20%
Holwert	1.635	1.590	-2,8%	31%	28%	20%	20%
Kollum	5.540	5.785	4,4%	27%	27%	22%	25%
Kollumersweach-Feankleaster	3.120	3.130	0,3%	32%	30%	15%	18%
Marrum	1.470	1.385	-5,8%	31%	28%	20%	23%
Ternaard	1.430	1.325	-7,3%	33%	28%	16%	19%
Woondorpen Noardeast-Fryslân	13.605	13.245	-2,6%	30%	28%	16%	21%

	INWONERS			JONGEREN		OUDEREN	
GEMEENTE / CLUSTER	2014	2024	Δ '14-'24	2014	2024	2014	2024
GEMEENTE ACHTKARSPELEN	**28.015**	**28.225**	**0,7%**	**31%**	**29%**	**17%**	**22%**
Buitenpost	5.825	5.940	2,0%	29%	30%	19%	24%
Drogeham	1.730	1.670	-3,5%	33%	30%	17%	19%
Harkema	4.275	4.335	1,4%	31%	30%	16%	20%
Kootstertille	2.520	2.470	-2,0%	33%	31%	14%	19%
Surhuisterveen	5.820	6.130	5,3%	27%	26%	22%	27%
Woondorpen Achtkarspelen	7.845	7.680	-2,1%	33%	29%	13%	18%
GEMEENTE TYTSJERKSTERADIEL	**31.970**	**32.595**	**2,0%**	**29%**	**27%**	**21%**	**25%**
Burgum	10.000	10.095	1,0%	29%	27%	23%	27%
Garyp	1.925	1.880	-2,3%	33%	27%	16%	22%
Hurdegaryp	4.845	5.095	5,2%	27%	26%	23%	26%
Trynwâlden	5.640	5.960	5,7%	27%	26%	23%	26%
Woondorpen Tytsjerksteradiel	9.540	9.570	0,3%	30%	29%	17%	21%
NOORDOOST-FRYSLÂN	**124.840**	**125.820**	**0,8%**	**30%**	**28%**	**19%**	**23%**
NEDERLAND	**16.829.290**	**17.942.940**	**6,6%**	**29%**	**27%**	**17%**	**20%**

▲ Ontwikkeling van het inwonertal, het aantal jongeren (tot 25 jaar) en het aantal ouderen (65-plus) per gemeente, cluster en als totaal voor de regio Noordoost-Fryslân en Nederland, over de periode 2014-2024. **Geel** = relatief hoog aandeel ten opzichte van het gemiddelde in de regio. Bron: CBS (2014, 2024).

3.4 TERUGBLIK PER KERN

	HUISHOUDENS			ALLEENSTAANDEN		GEZINNEN	
GEMEENTE / CLUSTER	2014	2024	Δ '14-'24	2014	2024	2014	2024
GEMEENTE DANTUMADIEL	**7.690**	**8.040**	**4,6%**	**27%**	**31%**	**40%**	**36%**
Damwâld	2.295	2.400	4,6%	27%	32%	39%	35%
De Westereen	2.130	2.260	6,1%	30%	35%	38%	35%
Feanwâlden	1.495	1.545	3,3%	31%	32%	34%	33%
Woondorpen Dantumadiel	1.770	1.835	3,7%	23%	23%	47%	42%
GEMEENTE NOARDEAST-FRYSLÂN	**19.075**	**20.140**	**5,6%**	**31%**	**35%**	**37%**	**34%**
Eanjum e.o.	725	735	1,4%	32%	33%	37%	39%
Dokkum	5.535	5.995	8,3%	34%	40%	34%	32%
Ferwert-Hegebeintum	800	855	6,9%	33%	38%	35%	33%
Hallum	1.150	1.145	-0,4%	28%	31%	40%	36%
Holwert	720	720	0,0%	34%	37%	35%	33%
Kollum	2.335	2.560	9,6%	31%	36%	34%	32%
Kollumersweach-Feankleaster	1.250	1.300	4,0%	28%	32%	43%	41%
Marrum	605	600	-0,8%	29%	31%	39%	36%
Ternaard	525	580	10,5%	24%	34%	47%	34%
Woondorpen Noardeast-Fryslân	5.430	5.650	4,1%	28%	31%	40%	36%

	HUISHOUDENS			ALLEENSTAANDEN		GEZINNEN	
GEMEENTE / CLUSTER	2014	2024	Δ '14-'24	2014	2024	2014	2024
GEMEENTE ACHTKARSPELEN	**11.545**	**12.120**	**5,0%**	**29%**	**32%**	**40%**	**37%**
Buitenpost	2.445	2.570	5,1%	31%	34%	37%	35%
Drogeham	690	700	1,4%	28%	31%	41%	37%
Harkema	1.720	1.805	4,9%	25%	29%	43%	40%
Kootstertille	1.005	1.050	4,5%	27%	31%	41%	39%
Surhuisterveen	2.575	2.755	7,0%	34%	35%	34%	32%
Woondorpen Achtkarspelen	3.110	3.240	4,2%	26%	30%	44%	39%
GEMEENTE TYTSJERKSTERADIEL	**13.175**	**13.915**	**5,6%**	**29%**	**32%**	**37%**	**34%**
Burgum	4.120	4.345	5,5%	32%	35%	34%	32%
Garyp	730	775	6,2%	24%	26%	44%	38%
Hurdegaryp	2.070	2.255	8,9%	30%	33%	35%	33%
Trynwâlden	2.450	2.585	5,5%	31%	32%	35%	32%
Woondorpen Tytsjerksteradiel	3.770	3.955	4,9%	26%	29%	40%	38%
NOORDOOST-FRYSLÂN	**51.485**	**54.215**	**5,3%**	**29%**	**33%**	**38%**	**35%**
NEDERLAND	**7.590.230**	**8.374.400**	**10,3%**	**37%**	**40%**	**34%**	**32%**

▲ Ontwikkeling van het aantal huishoudens, alleenstaanden en gezinnen per gemeente, cluster en als totaal voor de regio Noordoost-Fryslân en Nederland, over de periode 2014-2024. **Geel** = relatief hoog aandeel ten opzichte van het gemiddelde in de regio. Bron: CBS (2014, 2024).

3.5 VERWACHTE BEHOEFTE

Hoe groot is de extra woningbehoefte?

De komende jaren is er een grote opgave om extra woningen toe te voegen in Noordoost-Fryslân. Dit kan door nieuwbouw, maar ook door het transformeren van bestaande voorraad. In vergelijking met wat er de afgelopen jaren is toegevoegd, is deze opgave fors. We zien in de regio vraag vanuit de regio zelf, bijvoorbeeld vanuit starters, maar ook instroom van buitenaf door overdruk vanuit omliggende gemeenten.

Het is belangrijk om te weten hoeveel extra woningen er de komende jaren nodig zijn. Dat is berekend aan de hand van een aantal scenario's, waarbij we ook het opgebouwde woningtekort van 670 woningen meenemen. We hebben rekening gehouden met de volgende scenario's (zie ook de volgende pagina):

- Provinciale prognose 2024*
- De nieuwste Primos-prognose uit 2024
- Langjarige trends over 2021-2024, 2019-2024 en 2014-2024

De landelijke Primos-prognose is een trendprognose waarbij de natuurlijke ontwikkeling en migratie gelden als belangrijkste bouwstenen. De natuurlijke ontwikkeling (resultaat van vorming en ontbinding van huishoudens, zoals starten, overlijden, samenwonen of scheiden) is doorgaans goed te voorspellen. Migratie is daarentegen minder goed te voorspellen, omdat het onder andere afhangt van het beschikbare woningaanbod in de regio. De provinciale prognose is een variant op deze Primos-prognose, waarbij beter is gekeken naar verhuizingen, die vaak ook over korte afstand plaatsvinden. Daarmee is de provinciale prognose beter afgestemd op de lokale situatie in de regio. Dat zien we ook in de figuur op de volgende pagina. Voor alle gemeenten laat de Primos-prognose een lagere behoefte zien. Gezien de marktontwikkelingen vinden we de lagere Primos-prognose minder realistisch.

We maakten ook drie scenario's gebaseerd op de feitelijke huishoudensgroei die heeft plaatsgevonden in de afgelopen jaren. De trend over 10 jaar komt daarin vanzelfsprekend lager uit dan de trend over de afgelopen drie of vijf jaar. Dit heeft er mee te maken dat de krapte op de huizenmarkt in Noordoost-Fryslân pas de afgelopen jaren sterker merkbaar is. Leegstand loste destijds vaker op, en in combinatie met nieuwbouw leidde dat tot een sterkere huishoudensgroei.

WERKGETAL: 3.780 WONINGEN ERBIJ TOT 2035

We hebben er uiteindelijk voor gekozen om een gemiddelde te pakken, gebaseerd op de provinciale prognose, de Primos-prognose en de 10-jaarstrend. We nemen dat als 'werkgetal'. Hiermee zoeken we zo veel mogelijk de balans tussen de grote vraag naar woningen die op dit moment merkbaar is en de stabielere, langjarige trend die past bij de plattelandsgemeenten in de regio. We namen het woningtekort daarin mee. De verwachte netto-groei op regioniveau komt hiermee uit op 3.780 woningen erbij tot 2035.

* Vlak voordat we dit woonbehoefteonderzoek afrondden, kwam de nieuwe provinciale prognose uit. De uitkomsten daarvan zijn niet meer meegenomen in dit onderzoek.

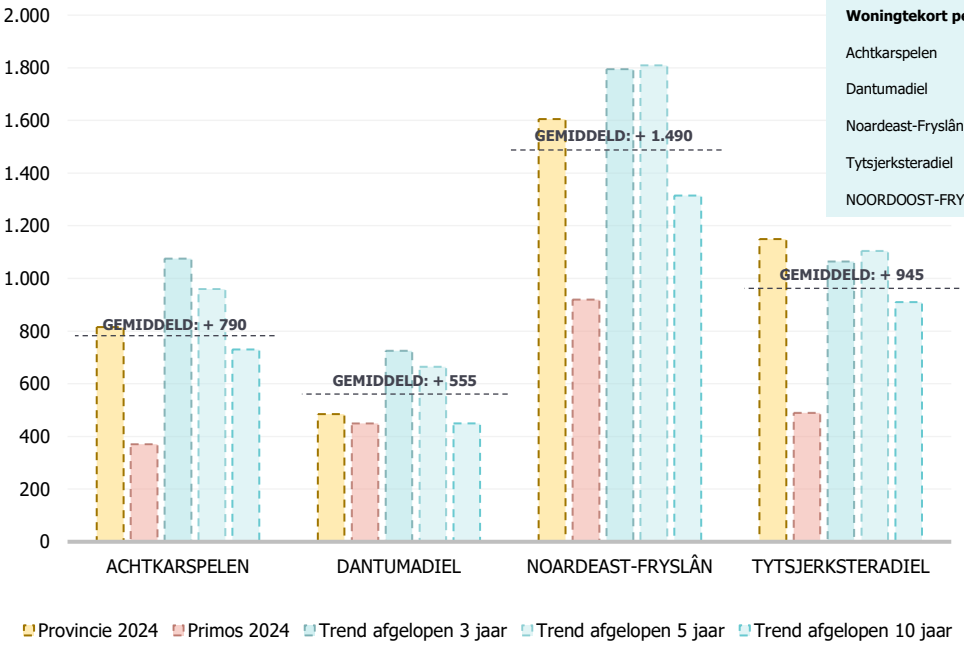
3.5 VERWACHTE BEHOEFTE

Verwachting: 3.780 woningen erbij tot 2035

In de figuur rechts staan alle scenario's in één overzicht. We zien dat voor alle gemeenten, met uitzondering van Dantumadiel, de Primos-prognose een stuk lager uitvalt dat de provinciale prognose en de trends over de afgelopen jaren. De gemiddelden zijn inclusief het woningtekort van de afgelopen jaren. Die staan hiernaast benoemd.

Er is sprake van een forse trendbreuk ten opzichte van het vorige onderzoek uit 2020. Prognoses gingen toen uit van een groei van 515 woningen over de periode 2020-2030. Dat was dus ongeveer 50 per jaar. We plusten dat getal toen al op met 200, tot +715. In werkelijkheid groeide de regio de afgelopen vijf jaar ongeveer vijf keer zo snel. Dat laat zien dat de woningmarkt onvoorspelbaar is en dat jaarlijkse monitoring cruciaal is. We adviseren dan ook om het werkgetal van 3.780 extra woningen tot 2035 als stip op de horizon te zien, waar je naartoe werkt met harde plannen voor de korte termijn, maar waarbij je ook voldoende flexibiliteit voor de langere termijn houdt om je planaanbod bij te sturen als dat nodig blijkt.

In hoofdstuk 6 vertalen we de regionale 'koek' naar clusters van kernen. Het uitgangspunt blijft daarbij: geen kern mag op slot staan en overal moet ruimte zijn om kwalitatief iets nieuws toe te voegen.



Woningtekort per gemeente (o.b.v. ABF):	
Achtkarspelen	150
Dantumadiel	100
Noardeast-Fryslân	250
Tytsjerksteradiel	170
NOORDOOST-FRYSLÂN	670



4 BESTAANDE VOORRAAD

4.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We kijken naar de bestaande voorraad in Noordoost-Fryslân. We doen dat aan de hand van de volgende thema's:

- Samenstelling van de voorraad o.a. naar eigendom en type (paragraaf 4.2);
- Waarde en waardeontwikkeling van plekken en producten (paragraaf 4.3);
- De marktpositie van de kernen en daarbij de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Dit geeft inzicht in welke woningen op termijn het meest kwetsbaar zijn (paragraaf 4.4);
- Duurzaamheid van de woningvoorraad (paragraaf 4.5);
- Betaalbaarheid van wonen en een inzoom op risico's op energiearmoede (paragraaf 4.6);
- Investeringskracht in (afgeloste) koopwoningen (paragraaf 4.7);
- Aanpasbaarheid van woningen (paragraaf 4.8).

Uitkomsten in het kort

- In veel gemeenten ligt het aandeel sociale huur op dit moment lager dan de landelijke eis van 30%. Dat is van oudsher zo gegroeid en hoeft geen probleem te zijn (zie ook hoofdstuk 6). Enkel Dantumadiel voldoet daar nu aan. Het aandeel particuliere huur varieert per gemeente en komt uit tussen de 5% en 8%.
- De regio kent een relatief groot aandeel koopwoningen en een groot aandeel grondgebonden woningen. Gezien de dichtheid en afwezigheid van grote steden is dit logisch. In algemene zin geldt dat vrijstaande woningen ouder zijn dan de appartementen, die zijn de afgelopen jaren namelijk veel bijgebouwd.
- Woningen zijn de afgelopen jaren duur geworden. Ze vertegenwoordigen een hoge waarde. Voor veel plekken geldt dat ze een minimaal 50% hogere WOZ-waarde hebben dan zes jaar geleden. De hoogste waardes per m² liggen in de grotere kernen, in het landelijk gebied de laagste.
- Kijkend naar de marktpositie zijn de nieuwbouwwijken in grotere, beter bereikbare kernen het krachtigst. In de kleinste dorpen en in het landelijk gebied blijft de marktpositie achter. Dit betekent niet dat woningen hier niet gewild zijn of verkocht worden. Integendeel, maar als de markt weer ontspant, zijn de risico's op vraaguitval hier wel het grootst.
- Er is nog een substantiële verduurzamingsopgave. In de sociale huur heeft 10% van de voorraad nog een E-, F- of G-label. Die woningen staan met name in grotere kernen. De opgave in particulier bezit is nog groter en verspreider. In de regio staan bijna 16.000 woningen die een relatief hoog gasverbruik hebben.
- We zien de hoogste woonlasten in de sociale huur in Dokkum, Hallum, Garyp en delen van de kleine dorpen en het buitengebied. Vaak gaat dit ook gepaard met een hoger inkomen. De netto-woonquote is het hoogst in Hurdegaryp en Kollumerzwaag.
- De vraag naar woningen voor mensen met een zorgvraag neemt de komende jaren toe. Ongeveer 60% van alle woningen is naar verwachting geschikt of geschikt te maken.

4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

Dantumadiel voldoet aan landelijke aandeel sociale huur

In de tabel laten we per gemeente zien hoe de woningvoorraad is samengesteld op basis van eigendom. De samenstelling per cluster is terug te vinden in de bijlage.

Gemiddeld is ongeveer twee derde van de woningen in de gemeenten een koopwoning. Tytsjerksteradiel stijgt hier bovenuit met bijna 75%. Dit wordt met name gecompenseerd door een laag aandeel corporatiehuurwoningen (19%). Dantumadiel is de enige gemeente waarbij 30% van de voorraad bestaat uit sociale huurwoningen. De gemeente heeft mede hierdoor ook het laagste aandeel in woningen in de particuliere huur. Hoewel gemiddeld genomen er meer lage inkomens in de regio Noordoost-Fryslân zijn, zijn de prijzen van koopwoningen ook een stuk lager. Hierdoor kunnen verhoudingsgewijs meer mensen een woning kopen, terwijl die elders in Nederland wellicht zich in de huursector bevinden.

	KOOP		CORPORATIEHUUR		PARTICULIERE HUUR		ONBEKEND	TOTAAL
GEMEENTEN	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	
Achtkarspelen	7.825	63%	3.560	29%	960	8%	165	12.510
Dantumadiel	5.150	62%	2.540	30%	390	5%	285	8.360
Noardeast-Fryslân	13.850	66%	4.850	23%	1.860	9%	560	21.115
Tytsjerksteradiel	10.475	73%	2.715	19%	1.095	8%	100	14.390
NOORDOOST-FRYSLÂN	**37.300**	**66%**	**13.660**	**24%**	**4.305**	**8%**	**1.110**	**56.375**

▲ Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom, in aantallen en relatief, onderverdeeld naar gemeenten. **Geel** = eigendomsvorm komt substantieel meer voor dan gemiddeld. Aantallen afgerond op 5-tallen waardoor subtotalen kunnen afwijken van het randtotaal. Bron: VHE-bestand Accolade, NWF, SWA, Thús, WoonFriesland, Woonzorg (2024), WOZ-registraties gemeenten Noordoost-Fryslân (2024).

N.B.: Onder woningen verstaan we alle panden die volgens de BAG een woonbestemming hebben. De optelsom van alle woningen komt echter hoger uit dan het aantal huishoudens. We adviseren om in discussies over de woningbehoefte altijd te rekenen met de netto-behoefte zoals in hoofdstuk 3 genoemd en niet te kijken naar het huidige aantal woningen.

4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

Kleinere koopwoningen in Tytsjerksteradiel

In de tabel rechts laten we zien hoe de woningvoorraad in de verschillende gemeenten is samengesteld. Hiervoor kijken we naar het woningtype, onderverdeeld in koop, corporatiehuur en particuliere huur.

In Tytsjerksteradiel zijn relatief veel rijwoningen en tweekappers in de koopsector. Dantumadiel heeft juist veel vrijstaande woningen en weinig rijwoningen. Daarnaast heeft de gemeente Dantumadiel ook relatief veel nultredenwoningen in zowel de koopsector als ook de corporatiehuursector. In combinatie met het hoge aandeel corporatiehuur in de gemeente, betekent dit dus in absolute zin ook veel nutredenwoningen.

Opvallend is dat er in de particuliere huur helemaal geen nultredenwoningen worden aangeboden. Met deze reden is deze categorie ook niet opgenomen in de tabel.

	KOOP						CORPORATIEHUUR				PARTICULIERE HUUR			
KERN	AANTAL	RIJ	2^1	VRIJ	APP	GGB 0-TR	AANTAL	EGZ	APP	GGB 0-TR	AANTAL	EGZ	APP	GGB 0-TR
Achtkarspelen	7.825	8%	12%	39%	1%	3%	3.560	19%	7%	4%	960	4%	2%	0%
Dantumadiel	5.150	3%	10%	45%	1%	5%	2.540	19%	5%	8%	390	4%	1%	0%
Noardeast-Fryslân	13.850	12%	13%	40%	2%	0%	4.850	15%	4%	5%	1.860	6%	3%	0%
Tytsjerksteradiel	10.475	15%	18%	36%	1%	3%	2.715	13%	6%	1%	1.095	5%	2%	0%
NOORDOOST-FRYSLÂN	**37.300**	**10%**	**14%**	**40%**	**1%**	**2%**	**13.660**	**16%**	**5%**	**4%**	**4.305**	**5%**	**2%**	**0%**

▲ Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom en type, onderverdeeld naar gemeenten. Geel = type komt substantieel meer voor dan gemiddeld. De percentages tellen horizontaal op tot 100%. De aantallen zijn exclusief woningen waarvan het eigendom onbekend is. Aantallen afgerond op 5-tallen waardoor subtotalen kunnen afwijken van het randtotaal. Bron: VHE-bestand Accolade, NWF, SWA, Thús, WoonFriesland, Woonzorg (2024), WOZ-registraties gemeenten Noordoost-Fryslân (2024).

4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

Vrijstaande voorraad is relatief oud

De onderstaande tabel laat per gemeente en per type woning zien wat het gemiddelde bouwjaar en het gemiddelde oppervlakte van de woningen is.

De ruimere woningen (vrijstaande woningen en eengezinswoningen) zijn voor zowel de koop als de huursector relatief het oudst. In alle sectoren zijn de appartementen juist het nieuwst. De uitzondering hierop zijn de appartementen in Noardeast-Fryslân, deze zijn juist vrij oud. Echter gaat het hier maar om een klein aantal aanwezige appartementen.

De grootste nultredenwoningen zijn te vinden in de koopsector en zijn gemiddeld 45 m² groter dan de nultredenwoningen van de corporaties. De grootste nultredenwoningen staan in Tytsjerksteradiel.

De kleinste woningen zijn de appartementen in de huursector. Voor zowel corporatiehuur als particuliere huur hebben de woningen maximaal een oppervlakte van 85 m². De kleinste appartementen zijn te vinden in de gemeente Dantumadiel, dit geldt naast de huursector ook voor de koopsector.

	GEMIDDELD BOUWJAAR											GEMIDDELDE OPPERVLAKTE										
	KOOP					CORPORATIEHUUR			PARTICULIERE HUUR			KOOP					CORPORATIEHUUR			PARTICULIERE HUUR		
KERN	RIJ	2^1	VRIJ	APP	GGB 0-TR	EGZ	APP	GGB 0-TR	EGZ	APP	GGB 0-TR	RIJ	2^1	VRIJ	APP	GGB 0-TR	EGZ	APP	GGB 0-TR	EGZ	APP	GGB 0-TR
Achtkarspelen	1973	1982	1964	1991	1972	1970	1988	1997	1962	1979	1962	120	130	190	105	125	100	70	115	175	85	75
Dantumadiel	1969	1980	1958	1979	1971	1972	1979	1980	1955	1969	1972	150	135	190	70	155	100	65	95	185	80	135
Noardeast-Fryslân	1956	1970	1943	1968	1969	1970	1982	1988	1942	1938	1972	130	125	230	100	135	100	70	95	210	75	170
Tytsjerksteradiel	1972	1982	1958	2007	1968	1975	1994	1985	1962	1995	1967	120	135	205	100	170	100	70	90	190	80	165
NOORDOOST-FRYSLÂN	**1965**	**1978**	**1953**	**1982**	**1971**	**1971**	**1987**	**1988**	**1952**	**1962**	**1967**	**125**	**130**	**210**	**100**	**145**	**100**	**70**	**100**	**195**	**75**	**120**

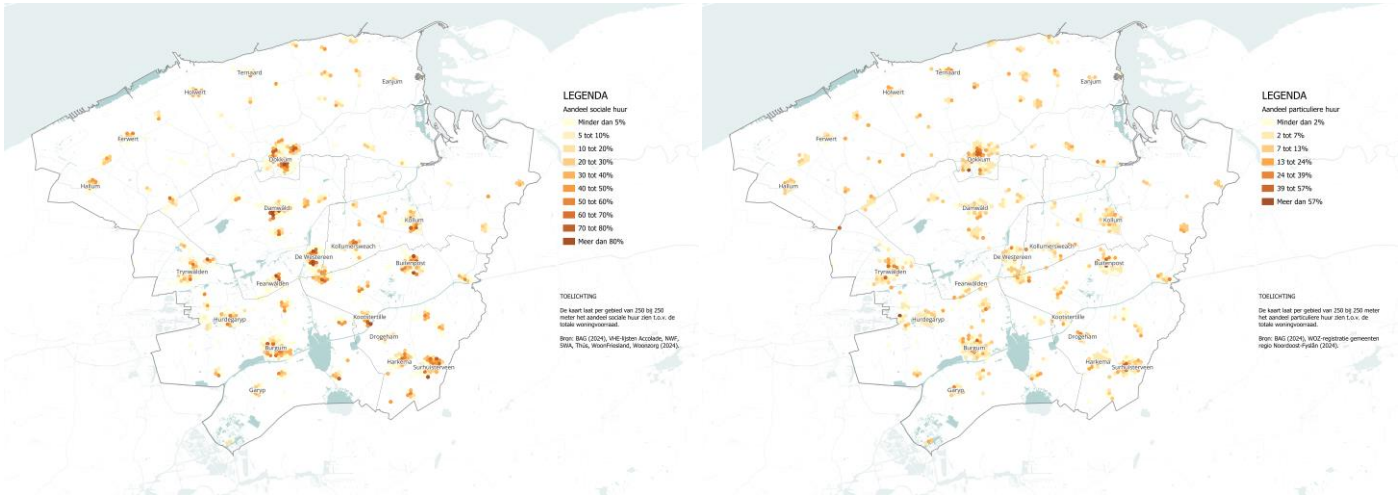
▲ Gemiddeld bouwjaar en gemiddelde oppervlakte per product en per gemeente. Bij bouwjaar: **donkergroen** = na 2005, **lichtgroen** = na 1990, **geel** = voor 1960. Bij oppervlakte: **geel** = oppervlakte is relatief groot. Gemiddelde oppervlakte afgerond op 5-tallen. Bron: BAG (2024), VHE-bestand Accolade, NWF, SWA, Thús, WoonFriesland, Woonzorg (2024), WOZ-registraties gemeenten Noordoost-Fryslân (2024).

4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

Sociale en particuliere huur geclusterd

Op de linker kaart is het aandeel sociale huur voor de regio weergeven. Hiermee kunnen we de spreiding van de sociale huur inzichtelijk maken. Met name in de grotere kernen zijn clusters zichtbaar met een hoog aandeel sociale huur. De donkerste clusters zijn in kernen in de gemeente Dantumadiel, waar het aandeel gemiddeld ook het hoogste ligt.

Op de rechter kaart wordt het aandeel particuliere huur weergeven. Gemiddeld is er rond de 11% particuliere huur. Op sommige plekken, zoals delen van Dokkum, Surhuisterveen en Oentsjerk, ligt dit percentage een stuk hoger.



4.3 M²-WAARDE EN WAARDEONTWIKKELING

Woondorpen en het landelijk gebied blijven achter
Woningen die op een gewilde plek staan en een gewild type hebben, zijn doorgaans meer waard dan de woningen waarvoor dit niet geldt. De m²-waarde is daarom een goede graadmeter voor de marktpositie van een woning. Deze waarde wordt namelijk door de jaren heen gevormd op basis van vraag en aanbod. In de tabellen laten we de gemiddelde m²-waarde zien per soort kern en per product. Hierbij laten we ook de ontwikkeling vanaf 2018 zien. Deze m²-waarde berekenden we door de WOZ-waarde van de woningen te delen door de gebruiksoppervlakte. Een kanttekening hierbij is dat woningen op een groot perceel soms een te hoge m²-waarde laten zien. Dit is het resultaat van het onevenredig meebewegen van de waarde van het perceel.
De hoogste m²-waarden zijn te zien in de gemeente Dantumadiel, in zowel de voorzieningenkernen als de woondorpen. In 2020 zagen we de hoogste waarden in Tytsjerksteradiel .

De basisdorpen laten de hardste stijging zien over de jaren. Ook de eerdere lage m²-waarden in de gemeente NEF stijgen snel en maken hiermee een inhaalslag.

Kijkend naar de producten, laten met name de verschillende typen corporatiewoningen een lagere m²-waarde zien. Dit beeld is hetzelfde als in het vorige onderzoek. Met name appartementen in alle sectoren hebben een hoge stijging van de m²-waarde.

GEMEENTE	VOORZIENINGENKERN	BASIS-DORP	WOONDORP / LANDELIJK GEBIED	GEMIDDELD	Δ '18-'24
Achtkarspelen	€ 2.125	€ 2.075	€ 2.050	€ 2.075	51%
Dantumadiel	€ 2.350		€ 2.275	€ 2.325	57%
Noardeast-Fryslân	€ 2.350	€ 1.925	€ 1.950	€ 2.125	63%
Tytsjerksteradiel	€ 2.200	€ 2.150	€ 2.150	€ 2.175	31%
Noordoost-Fryslân	**€ 2.250**	**€ 2.125**	**€ 2.075**	**€ 2.150**	50%
Δ '18-'24	50,7%	51,8%	46,9%		

▲▶ Gemiddelde m²-waarde van woningen in Noordoost-Fryslân per product, met onderscheid naar soort kern. De laagste combinaties zijn **geel** gemarkeerd. In de laatste kolom: de ontwikkeling van de m²-waarde tussen 2018 en 2024. Gemiddelde m²-waarden afgerond op 25-tallen. Bron: BAG, WOZ-registratie gemeenten Noordoost-Fryslân (2018, 2024).

PRODUCT	VOORZIENINGENKERN	BASISDORP	WOONDORP / LANDELIJK GEBIED	GEMIDDELD	Δ '18-'24
Koopappartement	€ 2.925	€ 2.425	-	€ 2.800	70%
Vrijstaand koop	€ 2.425	€ 2.300	€ 2.150	€ 2.275	45%
2^1 koop	€ 2.225	€ 2.075	€ 2.050	€ 2.125	41%
Rij koop	€ 2.025	€ 1.775	€ 1.775	€ 1.900	50%
Grondgebonden 0-treden koop	€ 2.500	€ 2.400	€ 2.325	€ 2.400	48%
Eengezins corporatiehuur	€ 1.975	€ 1.925	€ 1.850	€ 1.925	58%
Appartement corporatiehuur	€ 2.300	€ 2.100	€ 2.150	€ 2.225	66%
Grondgebonden 0-treden corporatiehuur	€ 2.150	€ 2.025	€ 1.825	€ 2.025	65%
Eengezins particuliere huur	€ 2.175	€ 2.025	€ 1.925	€ 2.050	50%
Appartement particuliere huur	€ 2.600	€ 2.500	€ 2.250	€ 2.575	83%

4.3 M²-WAARDE EN WAARDEONTWIKKELING

Huurwoningen stijgen sneller dan koopwoningen

De tabel rechts laat de m²-waarde per bouwperiode zien, met daarbij de ontwikkeling over de jaren. Met name de oudere woningen hebben een lagere m²-waarde. Dit zijn vaker huurwoningen dan koopwoningen. Oudere woningen hebben vaak een mindere kwaliteit en een slechter energielabel, wat ze minder gewild maakt. Met name de naoorlogse huurwoningen (1945-1975) blijven achter in m²-waarde, maar laten wel een stijging zien. Nieuwe huurwoningen (na 2010) laten de meeste stijging zien. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door grote appartementenblokken die vaak geschikt zijn voor senioren.

Huurwoningen laten een grotere stijging zien omdat de WOZ-waarde in het verleden veel lager lag. Dit verschil is de afgelopen jaren steeds meer rechtgetrokken door de grote druk op betaalbare woningen en daarmee veel overbiedingen in woningen van een soortgelijk oppervlakte.

BOUWJAAR	VOORZIENINGENKERN	BASISDORP	WOONDORP / LANDELIJK GEBIED	GEMIDDELD	Δ '18-'24
Voor 1945 Huur	€ 2.375	€ 1.975	€ 1.875	€ 2.100	61%
Voor 1945 Koop	€ 2.300	€ 2.125	€ 2.000	€ 2.100	47%
1945-1975 Corporatiehuur	-	-	-	-	51%
1945-1975 Huur	€ 1.925	€ 1.900	€ 1.800	€ 1.900	57%
1945-1975 Koop	€ 2.125	€ 2.125	€ 2.075	€ 2.100	47%
1975-1990 Huur	€ 2.075	€ 2.025	€ 1.925	€ 2.025	60%
1975-1990 Koop	€ 2.250	€ 2.175	€ 2.125	€ 2.200	42%
1990-2010 Corporatiehuur	-	-	-	-	53%
1990-2010 Huur	€ 2.450	€ 2.225	€ 2.275	€ 2.350	57%
1990-2010 Koop	€ 2.500	€ 2.375	€ 2.375	€ 2.425	42%
Na 2010 Huur	€ 2.750	€ 2.425	€ 2.175	€ 2.575	80%
Na 2010 Koop	€ 2.725	€ 2.525	€ 2.525	€ 2.625	56%

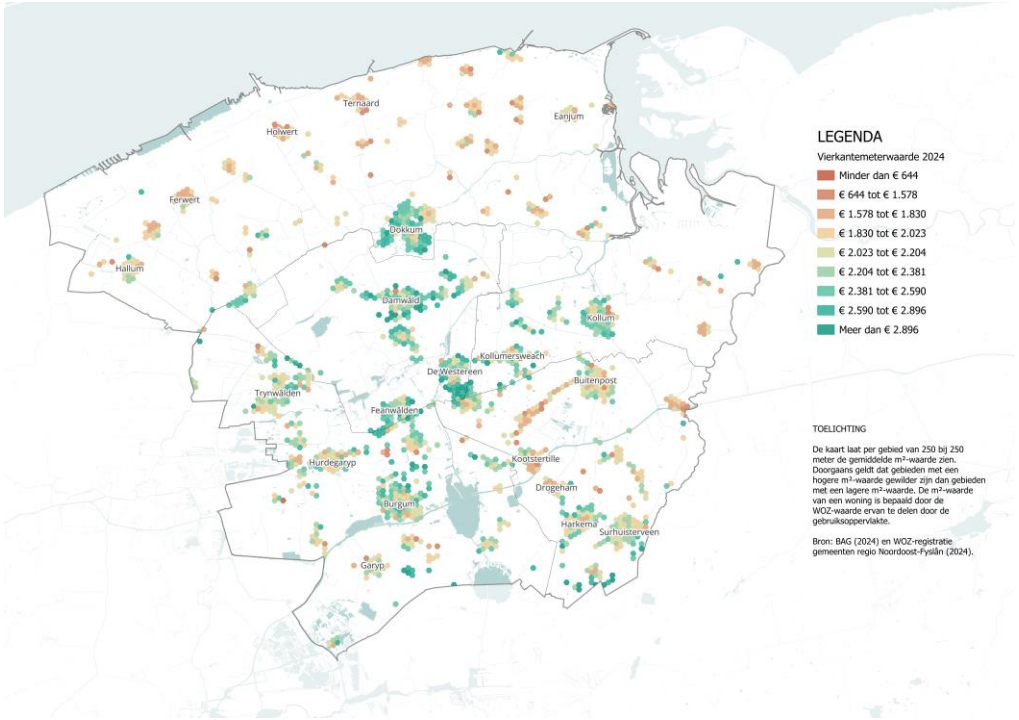
▲ Gemiddelde m²-waarde van woningen in Noordoost-Fryslân per bouwjaarklasse, met onderscheid naar soort kern. De laagste combinaties zijn **geel** gemarkeerd. In de laatste kolom: de ontwikkeling van de m²-waarde tussen 2018 en 2024. Gemiddelde m²-waarden afgerond op 25-tallen. Bron: BAG, WOZ-registratie gemeenten Noordoost-Fryslân (2018, 2024).

4.3 M²-WAARDE EN WAARDEONTWIKKELING

Voorzieningen verhogen de m²-waarde

De kaart rechts laat per gebied van 250 bij 250 meter de gemiddelde m²-waarde van de woningen in 2024 zien. Hierin zijn zowel de particuliere woningen als de woningen van de corporatie meegenomen.

De meest centrale plekken in de regio laten de hoogste m²-waarde zien. Deze plekken hebben ook een betere bereikbaarheid. Ook Dokkum is met een groot aantal voorzieningen gewild en laat dit zien in de m²-waarde. Ondanks de goede bereikbaarheid en de aanwezigheid van een treinstation hebben Buitenpost en Hurdegaryp wel een lagere m²-waarde. De meer afgelegen en kleinere kernen in het noorden en oosten van de gemeenten laten de laagste m²-waarden zien. Door de ligging en afwezigheid van vele voorzieningen zijn zulke plekken minder aantrekkelijk om te wonen.

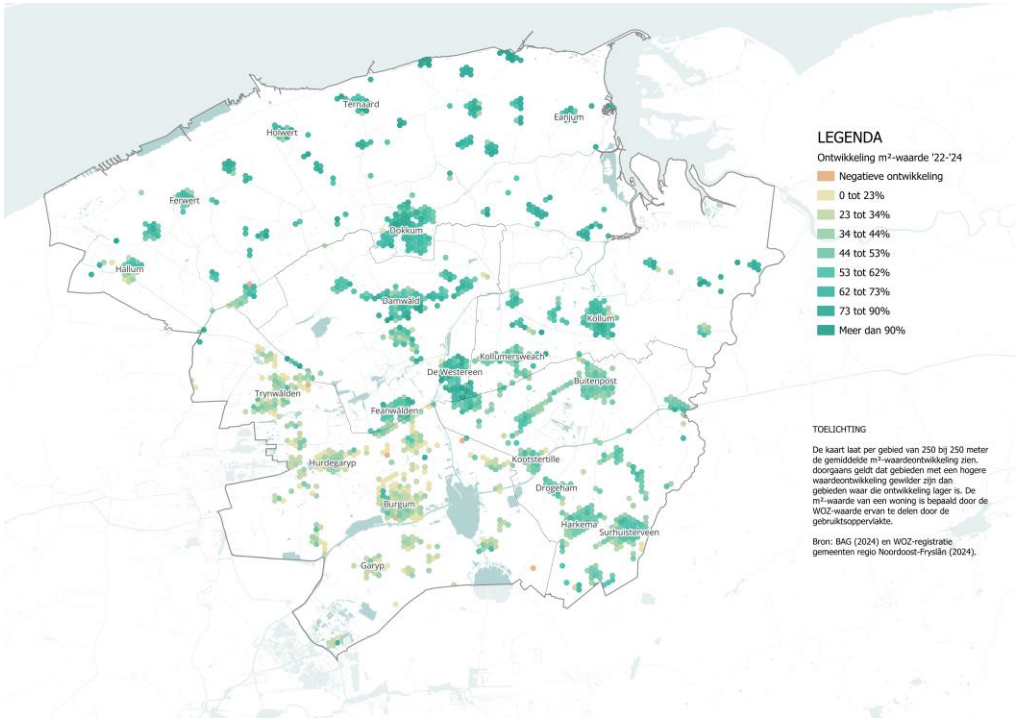


4.3 M²-WAARDE EN WAARDEONTWIKKELING

Tytsjerksteradiel blijft achter

De kaart rechts laat per gebied van 250 bij 250 meer de ontwikkeling van de m²-waarde zien. Deze is gemeten over de periode 2022 tot 2024.

Het zuidwesten van de regio blijft achter in de waardeontwikkeling. Dit is met name het geval in Tytsjerksteradiel. Dat betekent niet dat woningen hier niet gewild zijn. Integendeel zelfs. In Tytsjerksteradiel nam de vraag naar woningen vóór 2022 al toe, als eerste gemeente in de regio. Toen steeg de gemiddelde m²-waarde relatief hard. De laatste jaren zien we die groei ook terug in de andere gemeenten, terwijl Tytsjerksteradiel juist wat achterblijft, omdat de grootste piek daar nu achter de rug is. Gemiddeld zien we dat in alle gemeenten de waardestijging fors was en dat verschillen naar elkaar toe trokken.

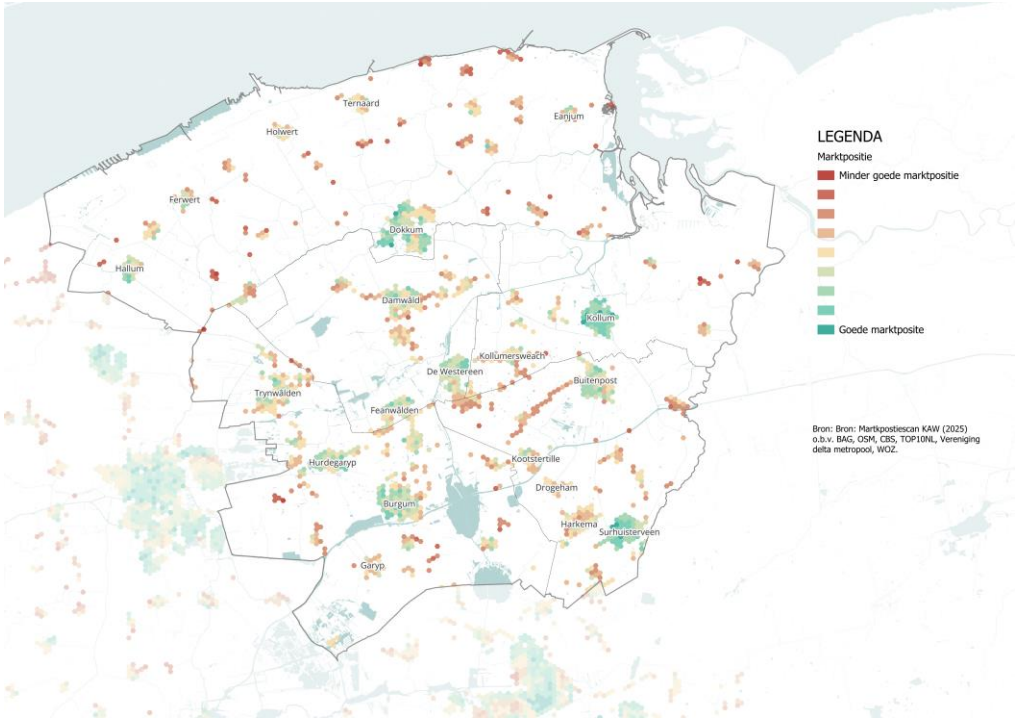


4.4 MARKTPOSITIE

Kollum en Surhuisterveen het minst kwetsbaar

De kaart rechts geeft een risico-inschatting van de kwetsbaarheid van woningen op de lange termijn. Hiervoor is gekeken naar de woonkwaliteit en de plek van de woning. Als voorbeeld: een woning met een lage woonkwaliteit op een plek die minder goed bereikbaar is en weinig voorzieningen dichtbij heeft, heeft op termijn een minder goede marktpositie dan woningen met een goede kwaliteit en in de buurt van voorzieningen. De kwetsbaarheid begint met name na ca. 2035 een rol te spelen, op het moment dat het aantal huishoudens door de afname van de babyboomgeneratie kleiner wordt. Deze woningen hebben een groter risico op vraaguitval, zeker bij uitblijvende investering.

In vergelijking met de provincie Fryslân hebben met name de grotere kernen een goede marktpositie. Kollum en Surhuisterveen scoren het best. We zien met name een verminderde marktpositie in het buitengebied, ook als dit rondom grotere kernen is, zoals rondom Damwâld en Buitenpost.

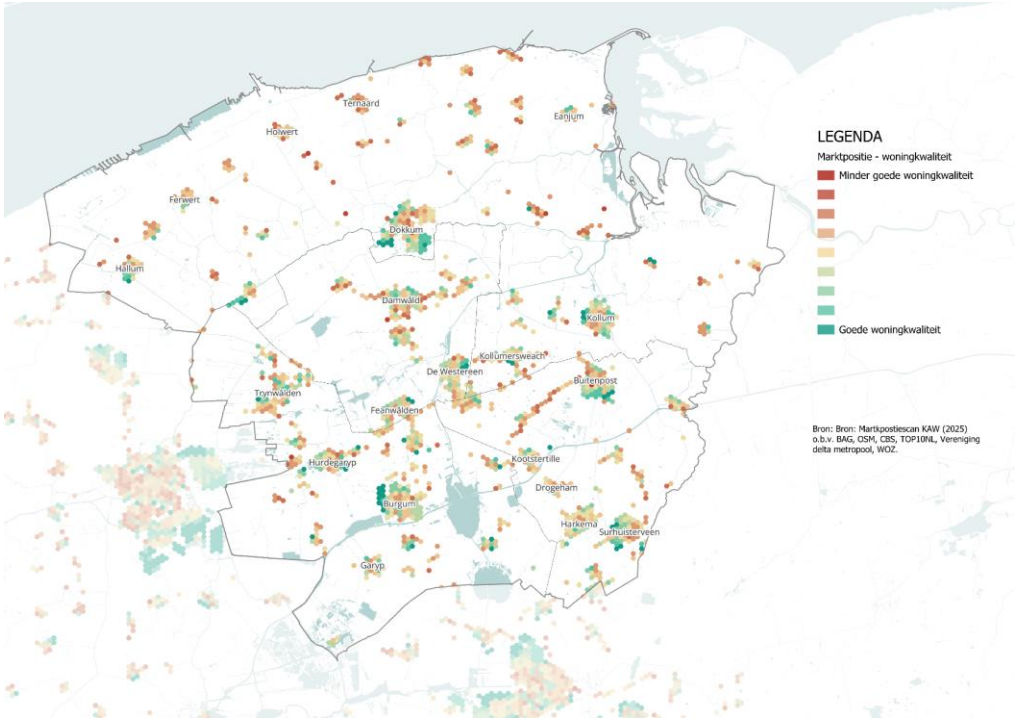


4.4 MARKTPOSITIE

Lagere woningkwaliteit in kleine kernen en het buitengebied

De kaart rechts laat per gebied van 250 bij 250 meter de gemiddelde woningkwaliteit zien. De woningkwaliteit is bepaald op basis van het woonoppervlakte, ouderdom en de energetische kwaliteit. De woningkwaliteit is een van de factoren die de marktpositie beïnvloedt.

In vergelijking met de provincie Fryslân zien we dat de woningkwaliteit met name in de kleinere kernen en het buitengebied lager is. Een lagere score hoeft niet direct tot een probleem te leiden: op gewilde plekken worden woningen vaker gerenoveerd, waardoor de aantrekkelijkheid op termijn verbetert.
Binnen de grotere kernen zijn ook duidelijke verschillen zichtbaar. De nieuwere wijken hebben een betere woningkwaliteit, terwijl oudere wijken lager scoren.



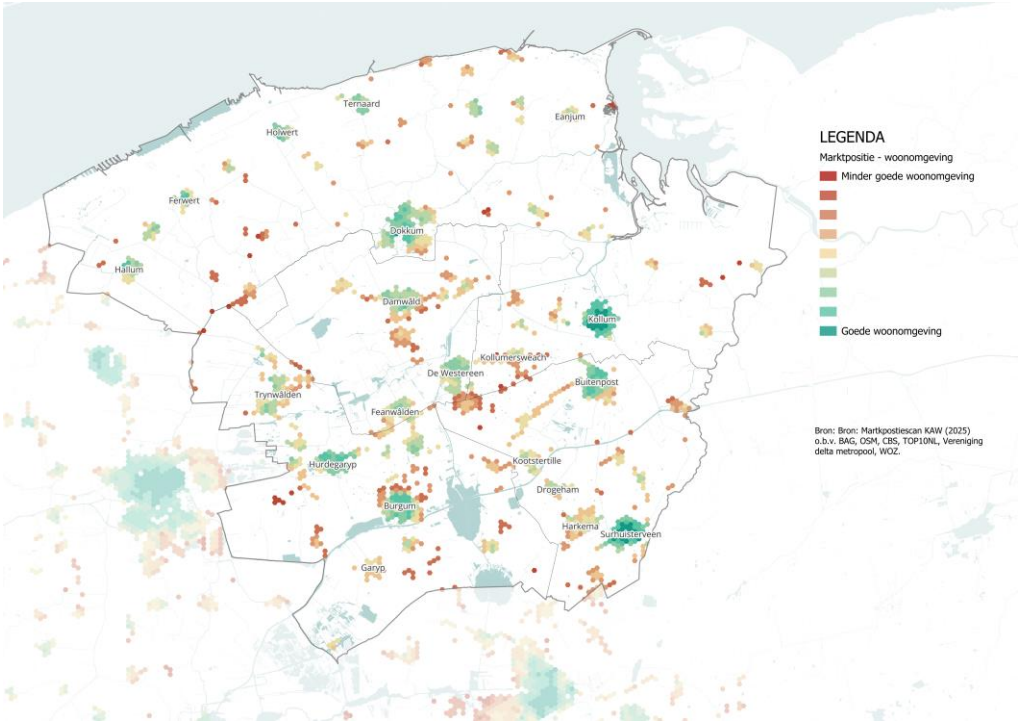
4.4 MARKTPOSITIE

Grotere, bereikbare kernen hebben een gewildere woonomgeving

De kaart rechts laat per gebied van 250 bij 250 meter de gemiddelde kwaliteit van de woonomgeving zien. Ook dit is een onderdeel van de totale marktpositie. In de woonomgeving worden omgevingsfactoren die een verhuiskeuze of woningkeuze beïnvloeden gescoord. Denk hierbij aan:

- Bereikbaarheid van openbaar vervoer;
- Voorzieningenniveau;
- Zorg;
- Autobereikbaarheid;
- Nabijheid van groen of natuur.

Nabijheid van primaire voorzieningen, maar ook bereikbaarheid spelen een grote rol in een woonkeuze. De kaart rechts laat zien dat grotere kernen op basis van deze twee factoren, in vergelijking met de provincie Fryslân, goed scoren. Ook de kleinere kernen in het noorden score goed. Dit komt met name door de nabijheid van groen en natuur.



4.5 DUURZAAMHEID

Verduurzaming nodig bij corporaties Achtkarspelen

In de tabel rechts laten we zien bij welk aandeel van de woningen er verbetering nodig is als het gaat om duurzaamheid. Bij woningen in het bezit van de corporaties hebben we gekeken naar het energielabel, waarbij woningen met een E-, F- of G-label uiterlijk in 2028 verduurzaamd moeten zijn. We hebben ook corporatiewoningen met een D-label toegevoegd, omdat voor deze woningen op termijn investeringen ook wenselijk zijn. Voor particuliere woningen hebben we gekeken naar het relatief gasverbruik. Hierbij is verduurzaming wenselijk bij woningen waarbij dit gasverbruik hoog is.

We zien dat de gemeente Achtkarspelen voor zowel corporatiewoningen als particuliere woningen een grote opgave heeft. Er staan nog 510 corporatiewoningen die in ieder geval aangepakt worden, maar daarbij komen nog eens ongeveer 500 woningen die op termijn ook aandacht nodig hebben. Overigens zijn voor veel woningen al plannen om ze te verbeteren of vernieuwen. Op de volgende pagina laten we zien waar deze woningen staan.

De opgave in de particuliere sector is het grootst. Bijna 16.000 woningen kunnen een verduurzamingsslag gebruiken. Gemiddeld is dit 38% van de voorraad. De meeste woningen met een hoog relatief gasverbruik staan in de gemeente Noardeast-Fryslân. Relatief gezien scoren Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel het hoogst. Op pagina 63 laten we de verspreiding zien van de woningen die hieronder vallen.

	CORPORATIE				PARTICULIER	
	LABEL E OF SLECHTER		LABEL D OF SLECHTER		HOOG M³/M³	
KERN	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%
Dantumadiel	250	10%	580	23%	2.000	36%
Noardeast-Fryslân	425	9%	850	18%	5.200	33%
Achtkarspelen	510	14%	1.000	28%	3.805	43%
Tytsjerksteradiel	180	7%	290	11%	4.905	42%
NOORDOOST-FRYSLÂN	**1.360**	**10%**	**2.725**	**20%**	**15.910**	**38%**

▲ Aantal corporatiewoningen en particuliere woningen waarbij verduurzamen nodig is. Bij corporatiewoningen: energielabel E, F of G = onvoldoende (ter referentie hebben we ook aantallen inclusief label D opgenomen). Bij particuliere woningen: bovengemiddeld relatief gasverbruik bij woningen van voor 1992 = verbetering nodig. **Geel** = hoog aandeel. Aantallen afgerond op 5-tallen waardoor subtotalen kunnen afwijken van het randtotaal. Bron: BAG (2024), WOZ-registratie gemeenten Noordoost-Fryslân (2024), CBS (2024).

4.5 DUURZAAMHEID

Verduurzaming nodig in de grotere kernen

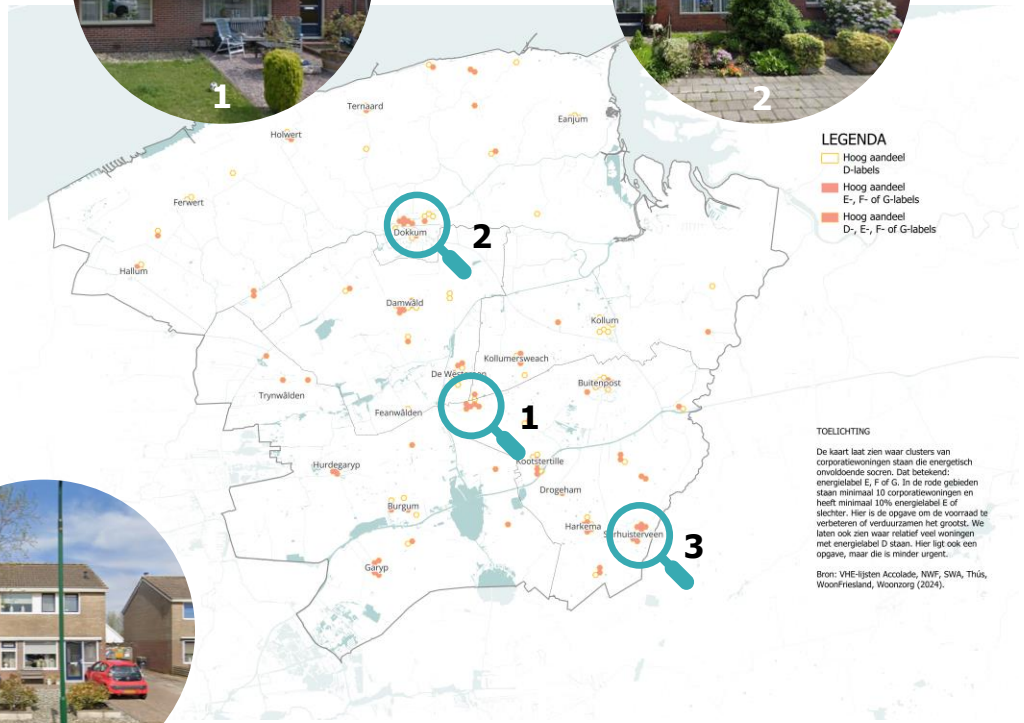
De kaart rechts laat zien op welke plekken de woningen met een D-, E-, F- of G-label van de corporatie staan. De rode markeringen laten zien waar de woningen staan waar als eerste iets aan moet gebeuren. De gele markeringen laten de gebieden zien met een hoog aandeel woningen met een D-label. Ook plekken met een combinatie van beide worden zo zichtbaar.

We zien dat veel gebieden waar een hoog aandeel E-, F- en G-labels zijn, ook een hoog aandeel D-labels zijn. Deze gebieden vragen dus als eerst om aandacht. We zien met name een aantal cluster in en rondom de grotere kernen, zoals Dokkum, Garyp en Surhuisterveen. Ook in Twijzelerheide is een cluster zichtbaar waar verduurzaming nodig is.









4.5 DUURZAAMHEID

Particuliere opgave is verspreid

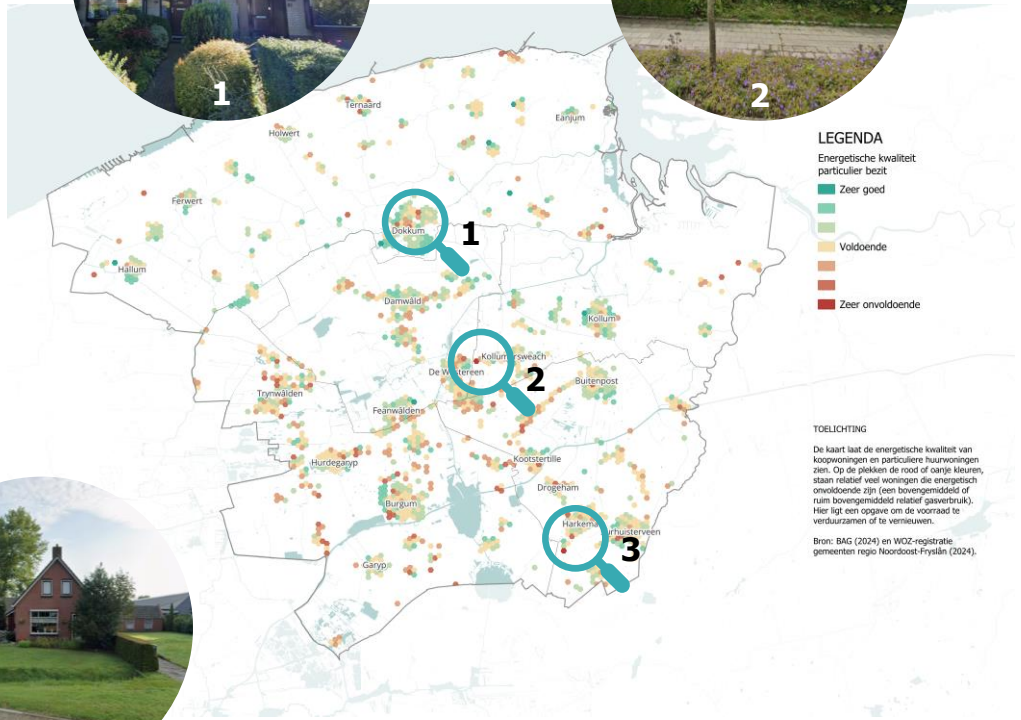
De kaart rechts laat per gebied van 250 bij 250 meter de energetische kwaliteit van particuliere woningen zien (gemeten in kuub gas per kuub woning, dus relatief). Gasverbruik is meer dan stroomgebruik een goede indicator voor de energetische kwaliteit van particuliere woningen, die vaak nog geen vastgesteld energielabel hebben.

De kaart laat zien dat de opgave in de particuliere sector verspreid is over de hele regio. Het noordoosten heeft een betere energetische kwaliteit, met een aantal aandachtsgebieden. Het zuidwesten laat vooral veel aandachtsgebieden zien, op een aantal wijken van de grotere kernen na.







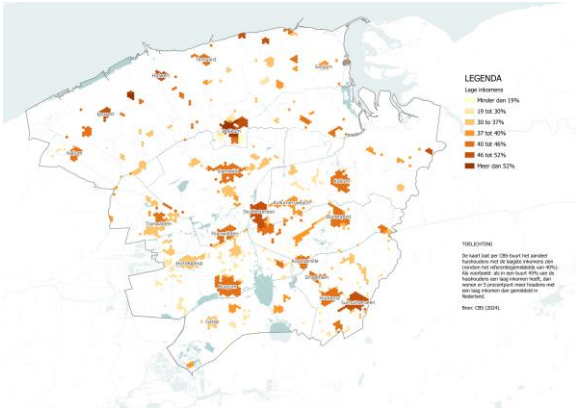


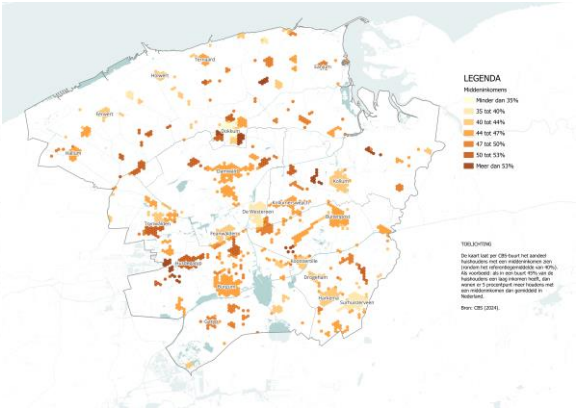
4.6 BETAALBAARHEID INKOMENSVERDELING

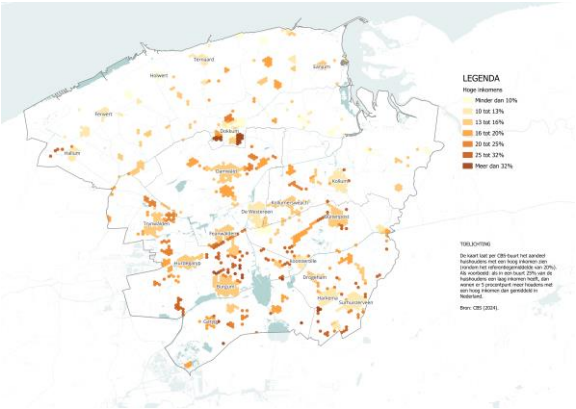
Laagste inkomens in Noardeast-Fryslân

De kaarten laten per gebied van 250 bij 250 meter zien in welke gebieden relatief veel inwoners met een laag, midden- of hoog inkomen wonen. De gegevens zijn op basis van het recentste jaar waarover het CBS inkomenscijfers heeft gepubliceerd, namelijk 2023. Het CBS kijkt naar de 40% laagste inkomens en de 20% hoogste inkomens. Als voorbeeld: op plekken waar 45% een laag inkomen heeft, is die groep dus relatief groot.

We zien in de regio op veel plekken dat er relatief veel middeninkomens zijn. We zien clusters met lagere inkomens in de grotere kernen. De hoge inkomens clusteren met name in het buitengebied en de buitenste wijken van Dokkum.





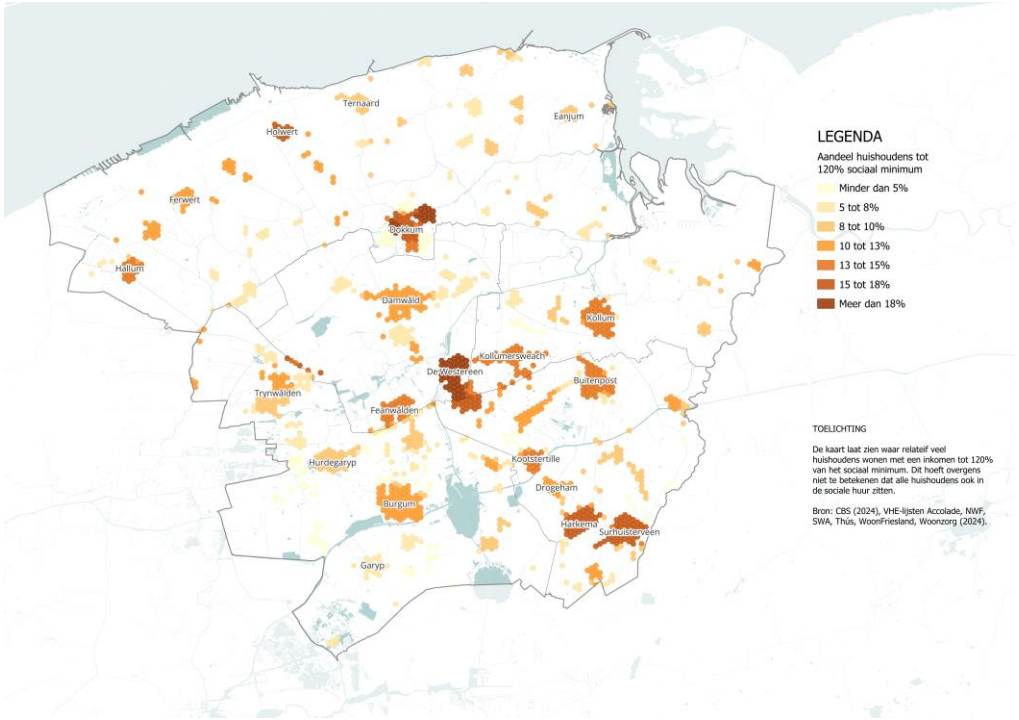


4.6 BETAALBAARHEID INKOMENSVERDELING

Dokkum en De Westereen veel huishoudens tot 120%-grens

De betaalbaarheid van wonen staat steeds mee onder druk. Een van de redenen hiervan zijn de hoge energielasten. Huishoudens die tot 120% van het sociaal minimum verdienen, hebben recht op energietoeslag. De kaart rechts laat zien waar die huishoudens vooral wonen. We zien in deze regio dat ook in de gebieden met een hoog aandeel lage inkomens veel koopwoningen staan, wat betekent dat veel mensen met een laag inkomen in het verleden wel een koopwoning hebben gekocht. Door de toenemende kosten kan dit op termijn wel invloed hebben op het onderhoud en dus de kwaliteit van woningen.

We zien met name veel huishoudens tot 120% van het sociaal minimum in Dokkum en De Westereen (> 18%). Ook in andere grotere kernen zoals Harkema en Surhuisterveen zien we een hoog aandeel. In het buitengebied zien we relatief weinig huishoudens met een laag inkomen.



4.6 BETAALBAARHEID SOCIALE HUUR

Kansen voor jongeren in Achtkarspelen

De tabel links laat per gemeente de verdeling van streefhuren zien en wat de gemiddelde streefhuur is per type woning. De tabel rechts laat zien wat het verschil is tussen de maximale huur die corporaties mogen vragen op basis van WWS-punten en de actuele huur. In het algemeen geldt hierbij: als het verschil tussen de maximale en actuele huur hoog is, dan heeft de huurder meer kwaliteit voor hetzelfde geld.

In Noardeast-Fryslân krijgen huurders relatief de meeste kwaliteit in vergelijking met wat ze betalen. In Tytsjerksteradiel is dat verschil het kleinst, maar gemiddeld genomen zijn de verschillen beperkt. Bij grondgebonden nultredenwoningen is het verschil het grootst, en dan in het bijzonder in Achtkarspelen (SWA). Dat is te verklaren: die woningen zijn vaker van een recent bouwjaar en krijgen doorgaans meer WWS-punten, waardoor corporaties daar meer 'aftoppen'. Bij appartementen is het verschil het kleinst. Kijken we naar de streefhuren, dan valt op dat in Achtkarspelen relatief de meeste goedkope sociale huurwoningen staan. In Noardeast-Fryslân staan de meeste dure huurwoningen, met een prijs tot de liberalisatiegrens.

		STREEFHUUR CORPORATIEWONINGEN					GEMIDDELDE STREEFHUUR PER TYPE		
KERN	AANTAL	GOEDKOOP < € 477,20	BETAALBAAR LAAG < € 682,96	BETAALBAAR HOOG < € 731,93	DUUR < € 900,07	MIDDENHUUR > € 900,07	EGZ	APP	GGB 0-TR
Achtkarspelen*	3.561	15%	60%	22%	2%	1%	€ 585	€ 535	€ 610
Dantumadiel	2.539	6%	48%	24%	21%	0%	€ 645	€ 530	€ 620
Noardeast-Fryslân	4.848	9%	39%	26%	25%	2%	€ 655	€ 590	€ 605
Tytsjerksteradiel*	2.713	-	-	-	-	-	-	-	
NOORDOOST-FRYSLÂN	**13.661**	**10%**	**48%**	**24%**	**17%**	**1%**	**€ 630**	**€ 555**	**€ 610**

▲ Samenstelling van het corporatiebezit naar streefhuur en de gemiddelde streefhuur per woningtype, als regiototaal en onderverdeeld naar gemeenten. Geel = huurprijscategorie komt substantieel meer voor dan gemiddeld c.q. streefhuur is relatief hoog. Bron: VHE-bestand Accolade, NWF, SWA, Thús, WoonFriesland, Woonzorg (2024).

* Voor WoonFriesland ontbreekt data over de streefhuur. Hierdoor zijn er geen conclusies te trekken over Tytsjerksteradiel en zouden cijfers een vertekend beeld geven. Hetzelfde geldt voor Achtkarspelen, alleen hier is voldoende data van SWA om zeggingskracht te hebben.

	VERSCHIL MAXIMALE HUUR T.O.V. ACTUELE HUUR			
KERN	EGZ	APP	GGB 0-TR	GEMIDDELD
Achtkarspelen	€ 405	€ 310	€ 545	€ 400
Dantumadiel	€ 440	€ 255	€ 425	€ 405
Noardeast-Fryslân	€ 445	€ 285	€ 430	€ 415
Tytsjerksteradiel	€ 430	€ 300	€ 405	€ 390
NOORDOOST-FRYSLÂN	**€ 430**	**€ 295**	**€ 450**	**€ 405**

▲ Verschil tussen de huidige huurprijs van corporatiewoningen en de streefhuur (nieuwe huurprijs na mutatie), als regiototaal en onderverdeeld naar gemeenten. Bron: VHE-bestand Accolade, NWF, SWA, Thús, WoonFriesland, Woonzorg (2024).

4.6 BETAALBAARHEID KOOP

Er staan al veel betaalbare woningen

De tabel hieronder laat zien hoeveel koopwoningen waard zijn en wat de gemiddelde m²-waarde is per type woning. In Noardeast-Fryslân staan de meeste betaalbare woningen. Dit zijn met name de rijwoningen. In de gemeente Dantumadiel zijn de duurste woningen te vinden. Dit zijn met name de vrijstaande woningen, maar ook de nultredenwoningen.

Over het algemeen zijn er in de regio voldoende betaalbare woningen aanwezig in de bestaande voorraad. Gemiddeld heeft 45% van de voorraad een WOZ-waarde onder de € 300.000. In de regio zijn het met name de rijwoningen die een lage gemiddelde m²-waarde hebben en daarmee dus beter betaalbaar zijn. De appartementen hebben een hoge m²-waarde. Dit is deels het resultaat van veel nieuwbouw van appartementen in de hele regio.

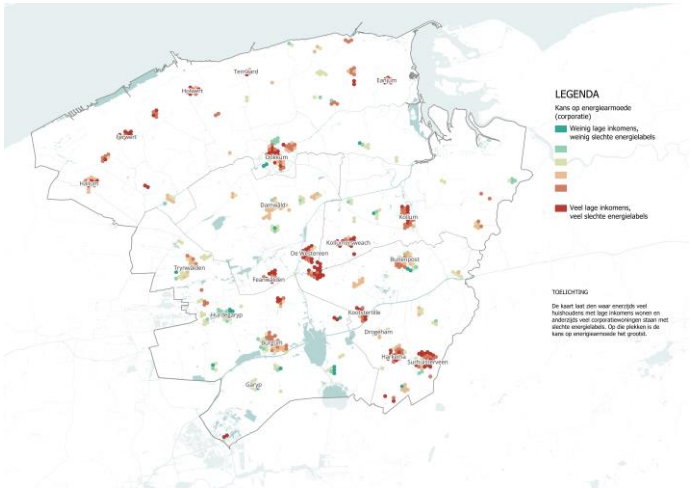
		WOZ-WAARDE KOOPWONINGEN								GEMIDDELDE M²-WAARDE PER TYPE				
CLUSTER	AANTAL	< € 175.000	€ 175. – € 200.000	€ 200. – € 250.000	€ 250. – € 300.000	€ 300. – € 350.000	€ 350. – € 400.000	€ 400. – € 500.000	> € 500.000	RIJ	2^1	VRIJ	APP	GGB 0-TR
Achtkarspelen	7.823	3%	6%	17%	23%	17%	13%	14%	7%	€ 1.850	€ 2.050	€ 2.250	€ 2.550	€ 2.350
Dantumadiel	5.148	1%	2%	8%	17%	19%	17%	23%	13%	€ 2.000	€ 2.200	€ 2.550	€ 2.500	€ 2.550
Noardeast-Fryslân	13.851	8%	7%	16%	18%	16%	12%	15%	9%	€ 1.950	€ 2.200	€ 2.150	€ 2.900	€ 2.350
Tytsjerksteradiel	10.476	2%	4%	18%	21%	16%	14%	14%	11%	€ 1.900	€ 2.100	€ 2.350	€ 2.900	€ 2.350
NOORDOOST-FRYSLÂN	**37.298**	**4%**	**5%**	**16%**	**20%**	**17%**	**14%**	**16%**	**10%**	**€ 1.900**	**€ 2.150**	**€ 2.300**	**€ 2.800**	**€ 2.400**

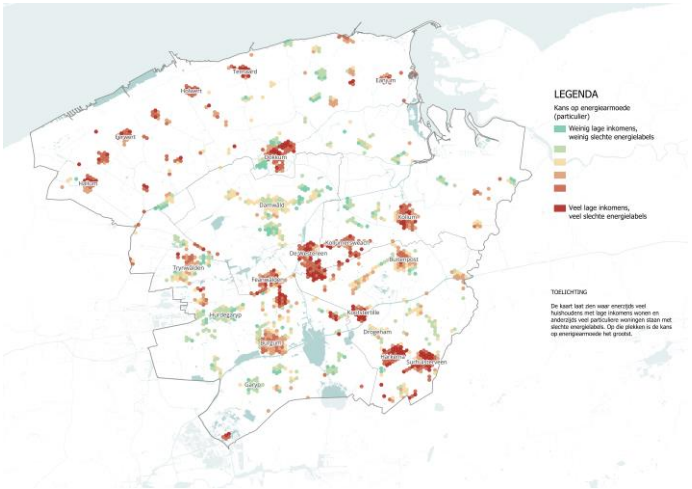
▲ Samenstelling van de koopvoorraad naar WOZ-waarde en de gemiddelde WOZ-waarde per woningtype, onderverdeeld naar kernen. **Geel** = waardeklasse komt relatief veel voor c.q. waarde is relatief hoog. Aantallen afgerond op 5-tallen waardoor subtotalen kunnen afwijken van het randtotaal. * = afwijkende categorieën, afgestemd op de oude en nieuwe NHG- / betaalbaarheidsgrenzen (peiljaren 2023 en 2024). Bron: WOZ-registratie gemeenten Noordoost-Fryslân (2024).

4.6 BETAALBAARHEID KANS OP ENERGIEARMOEDE

Grote gebieden met kans op energiearmoede

De kosten voor energie bepalen in hogere mate hoeveel geld een huishoudens overhoudt om van te leven. De kaarten laten zien waar relatief veel energie-onzuinige woningen staan én waar veel lage-inkomensgroepen wonen. Op de plekken waar dit samenkomt is de kans op 'energiearmoede' het grootst (een te groot deel van het inkomen gaat naar de maandelijkse energielasten). We zien zowel op de kaart met de corporatiewoningen als op de kaart met particuliere woningen een aantal duidelijke clusters met een hoge kans op energiearmoede, zowel in grote kernen als in kleine(re) kernen aan de rand van de regio. Hurdegaryp, Garyp en Damwâld hebben in beide gevallen juist een lagere kans op energiearmoede. Eerder zagen we dat Hurdegaryp wel een hoge woonquote heeft. Dat komt dus door andere factoren dan energie.



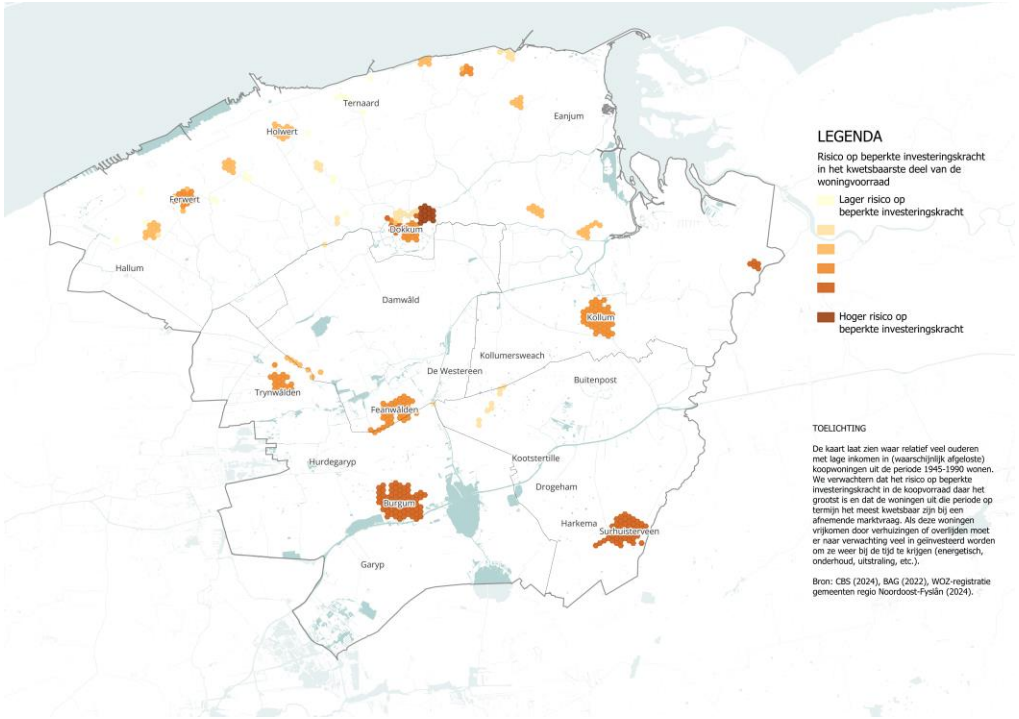


4.7 INVESTERINGSKRACHT

Hoogste risico op lage investeringscapaciteit in de grootste kernen

Grote investeringen in koopwoningen worden vaak gedaan als een woning verkocht is en nieuwe bewoners in de woning gaan wonen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld over verduurzamen of schilderwerk. Hiermee wordt de marktpositie van een woning verbeterd. Op plekken waar ouderen in een afgeloste koopwoning wonen, wordt de kans op investeringen kleiner, zeker bij groepen met een lager inkomen. De kaart rechts laat zien waar het risico op een beperkte investeringskracht het grootst is. Deze woningen zijn kwetsbaarder in een meer ontspannen markt. Het risico is in het noordoosten van Dokkum het hoogst. Ook Burgum en Surhuisterveen laten een hoog risico zien. Andere grotere en kleinere kernen laten een beperkt risico zien.

We willen hierbij benadrukken dat het gaat om een risico inschatting op basis van (openbare) gegevens, soms op buurtniveau. Voor een preciezere inschatting is een fysieke ronde in gebieden met een hoog risico nodig.



4.7 AANPASBAARHEID

Welke woningen zijn in potentie aanpasbaar?
Door de vergrijzing neemt de vraag naar woningen die geschikt zijn voor mensen met een zorgvraag de komende jaren toe. Veel bestaande woningen zijn met kleine aanpassingen geschikt te maken voor ouderen, vooral bij een lichte zorgvraag. Denk aan het plaatsen van een traplift of verwijderen van drempels. We schatten hierna in om hoeveel woningen het gaat. We maken daarbij onderscheid tussen drie soorten bewoners voor wie zulke aanpassingen nodig zijn:

1. mensen die slecht ter been zijn, maar niet of nauwelijks gebruikmaken van hulpmiddelen;
2. mensen die gebruikmaken van een rollator;
3. mensen in een rolstoel.

Voor de eerste twee groepen is het verbeteren van de *toegankelijkheid* van de woning voldoende om langer zelfstandig te blijven wonen. Bij de laatste groep is ook een goede *doorgankelijkheid* belangrijk. Daar zijn grotere ingrepen voor nodig die ook om aanpassingen in het casco vragen (bredere deuren, ruimere plattegronden, etc.). We richten ons hier alleen op verbeteringen die met kleine aanpassingen (tot ca. € 10.000) te realiseren zijn. In de schema's hieronder staat per bouwperiode en grootte van de woning hoe groot de kans is dat een woning aanpasbaar is, volgens de Doorzonscan van Aedes Actiz.

CORPORATIE	< 250 M³	250 - 300 M³	> 300 M³
< 1965	0%	5%	5%
1965-1980	15%	25%	25%
1980-2003	40%	40%	75%
> 2003	100%	100%	100%

KOOP/PART.	< 300 M³	300 - 350 M³	> 350 M³
< 1965	15%	20%	30%
1965-1980	15%	60%	90%
1980-2003	70%	70%	90%
> 2003	100%	100%	100%

▲ Inschatting van de aanpasbaarheid van woningen voor corporatie- en particulier bezit. N.B.: Bezoek aan woningen zelf moet uitwijzen of de inschatting klopt. We kijken hier alleen naar kenmerken vanuit de BAG. We weten niet of bewoners zelf al aanpassingen gedaan hebben en of potentieel geschikte woningen bewoond worden door mensen die zorgbehoevend worden. Het is dus een theoretische inschatting. Gebaseerd op de Doorzonscan van Aedes Actiz (met o.a. aannames over beukmaten en plattegronden per bouwperiode), aangevuld en bewerkt door KAW (2019).

Onze inschatting is dat 51% van de corporatiehuur, 57% van de particuliere huur en 63% van de koop geschikt (te maken) is. Opgeteld gaat het om ruim 30.000 woningen. Het is een theoretisch getal. We weten niet of die woningen vrijkomen op het moment dat deze nodig is. Het zegt ook niks over de kwaliteit van de woning. Los hiervan blijft er een kwalitatieve vraag naar nieuwe geschikte woningen, bijvoorbeeld in een geclusterde woonvorm.

	AL GESCHIKT		NAAR VERWACHTING GESCHIKT TE MAKEN	
EIGENDOM	AANTAL	%	AANTAL	%
Corporatiehuur	4.245	32%	2.550	19%
- Accolade	120	100%	0	0%
- SWA	880	32%	450	16%
- Thús Wonen	1.925	32%	1.150	19%
- Wonen NWF	165	25%	150	53%
- WoonFriesland	795	25%	800	25%
- Woonzorg NL	365	100%	0	0%
Particuliere huur	175	4%	2.250	53%
Koop	1.230	3%	21.700	59%
REGIO	**5.655**	**11%**	**26.700**	**49%**

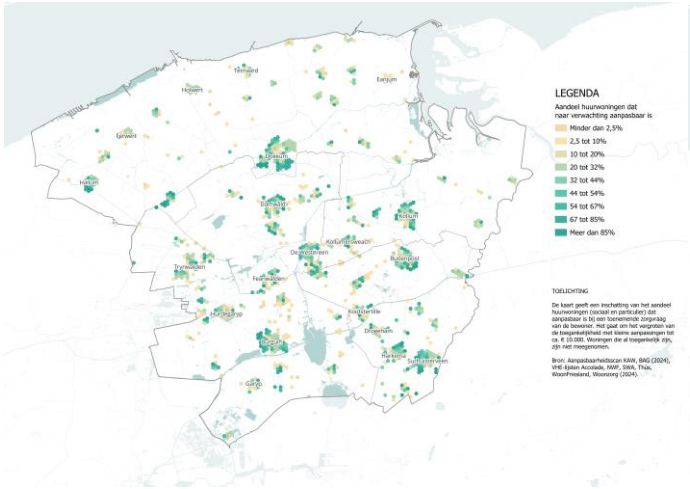
▲ Aandeel woningen dat al geschikt is of naar verwachting geschikt te maken is, onderverdeeld naar eigendom. Onder 'al geschikt' verstaan we nultredenwoningen van corporaties of bijvoorbeeld bungalows in de particuliere sector. Bron: aanpasbaarheidsscan KAW (2019), VHE-bestanden corporaties (2024), WOZ-registraties gemeenten (2024).

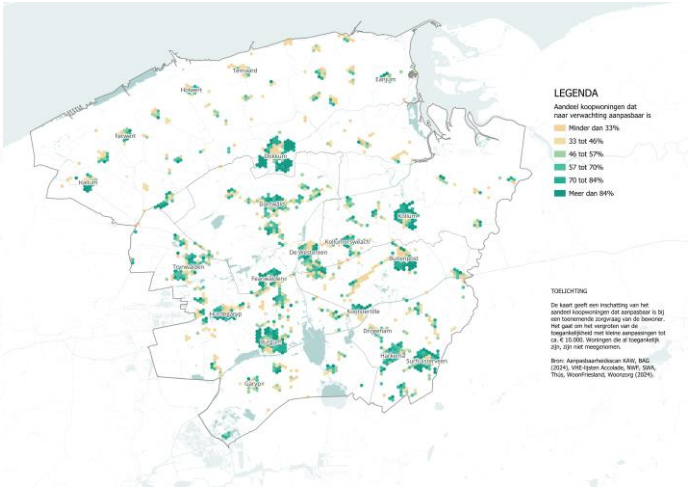
4.8 AANPASBAARHEID

Ruime, nieuwe woningen het beste aanpasbaar

De kaarten hieronder laten zien in welke gebieden woningen staan die meer of minder aanpasbaar zijn. Dit betekent dat ze met maximaal € 10.000 euro geschikt kunnen worden gemaakt voor een toenemende zorgvraag. Hierin is onderscheid gemaakt naar huurwoningen (corporatie en particulier) en koopwoningen. In de regio staan veel ruime koopwoningen. Ruime woningen zijn over het algemeen beter aanpasbaar. Dit is ook terug te zien op de kaart rechts. Hierin zien we ook dat de woningen midden in de kernen iets minder aanpasbaar zijn, vaak zijn dit oudere woningen.

De nieuwere woningen aan de randen zijn beter aanpasbaar. Voor de gehele koopvoorraad geldt een goede aanpasbaarheid. In de huursector ligt de kans op aanpasbaarheid lager. Dit geldt met name in het buitengebied en de oudere kernen. Nieuwere huurwoningen aan de randen van kernen zijn beter aanpasbaar.







5 VRAAGDRUK OP DE HUUR- EN KOOPMARKT

5.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We gaan in dit hoofdstuk in op signalen die iets zeggen over de vraagdruk op de huur- en koopmarkt. Dat doen we aan de hand van de volgende thema's:

- Cijfers die iets zeggen over de druk op de sociale huurmarkt, zoals de slaagkans, inschrijfduur en reactiegraad (paragraaf 5.2);
- Marktcijfers over de koopmarkt, zoals de transactieprijs en de krapte-indicator (paragraaf 5.3).

Door het hoofdstuk staan ook de uitkomsten van de gesprekken met de corporaties, huurdersorganisaties en makelaars.

Uitkomsten in het kort

- De reactiegraad voor sociale huur ligt in Noordoost-Fryslân lager dan omliggende gemeenten. Gemiddeld genomen kunnen inwoners snel een woning bemachtigen. De slaagkansen liggen ook hoger dan in naastgelegen gemeenten. Huurdersorganisaties herkennen dit niet, mogelijk doordat de gemiddelde inschrijfduur wel is toegenomen de afgelopen tijd. Lokaal bekeken is de situatie voor huurders er dus op achteruitgegaan. In regionaal perspectief kun je in Noordoost-Fryslân nog relatief snel een sociale huurwoning vinden. Overigens zien we vaker een verschil tussen wat cijfers laten zien en wat het gevoel in de samenleving is.
- Ook de koopmarkt was in Noordoost-Fryslân al krap, maar is de afgelopen jaren steeds krapper geworden. In alle gemeenten is sprake van een verkopersmarkt (duidelijk te zien door een lage krapte-indicator - er zijn dus weinig woningen om uit te kiezen). Rijwoningen blijven in de regio redelijk betaalbaar. Hiervan staan er ook veel. Appartementen en vrijstaande woningen worden duur verkocht.
- Makelaars geven aan dat er vraag is naar allerlei woningtypes, maar dat betaalbaarheid een leidend motief is voor starters. In de nieuwbouw is steeds moeilijker aan deze vraag te voldoen.
- Een bijzondere eigenschap van deze regio is de zelfredzaamheid in de bouw van de inwoners. Er wordt veel zelf op professionele basis geklust aan woningen. Woningen hebben over het algemeen dus een behoorlijk onderhoudsniveau en staan er netjes bij.

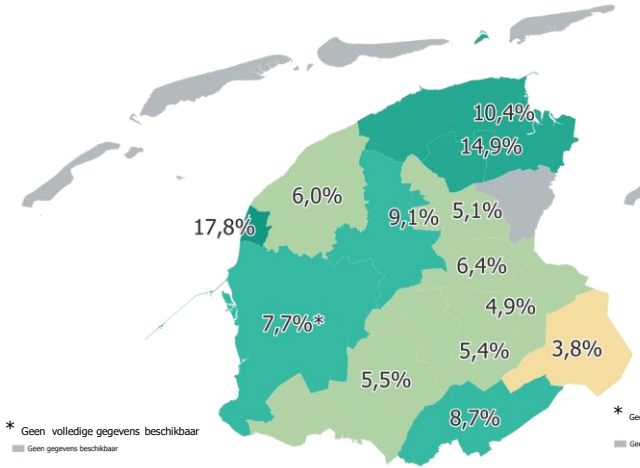
5.2 SOCIALE HUUR

Vraagdruk sociale huur

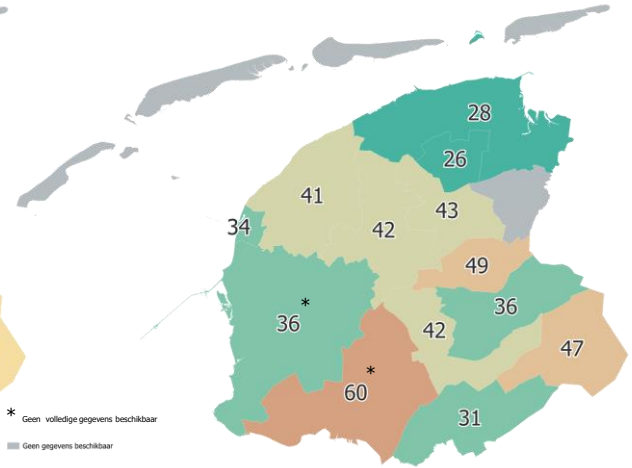
Op de kaart rechts wordt de slaagkans van een woningzoekende weergeven. De slaagkans is berekend door het aantal reguliere woningzoekenden dat daadwerkelijk een woning heeft gehuurd te vergelijken met het aantal woningzoekenden dat op een woning heeft gereageerd over twee jaar tijd. Meerdere mensen in één huishouden worden samen gerekend. Hoe hoger de slaagkans, hoe meer woningzoekenden daadwerkelijk een woningen hebben gehuurd. De slaagkans ligt hoog in Noardeast-Fryslân en Dantumadiel. Hier hebben mensen die reageerden ook daadwerkelijk vaker een woning gevonden. De inschrijfduur ligt hier ook een stuk lager. Voor Tytsjerksteradiel ligt de slaagkans een stuk lager. De inschrijfduur is hier gemiddeld.

De slaagkans wordt onderbouwd door het aantal reacties en de mutatiegraad. De cijfers hiervan staan op de volgende pagina.

Slaagkans per gemeente



Gem. inschrijfduur per gemeente (maanden) op basis van de meest actief woningzoekenden



▲ Bron: Rapportage vraagdruk woningbouwcorporaties Fryslân (2023).

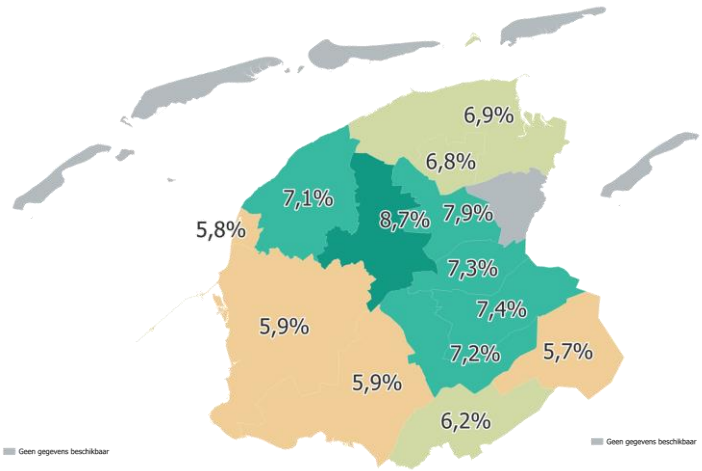
5.2 SOCIALE HUUR

Tytsjerksteradiel populairder

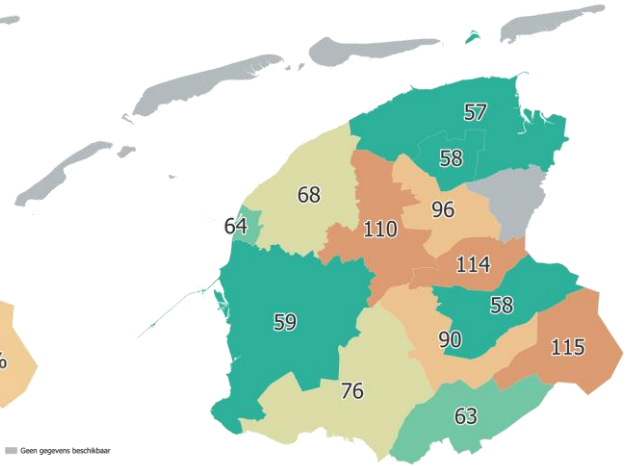
De mutatiegraad laat zien hoeveel woningen jaarlijks beschikbaar komen voor verhuur in de bestaande voorraad en is gemeten over een periode van twee jaar. Opvallend is dat zowel Noardeast-Fryslân als Dantumadiel een lagere mutatiegraad hebben. Tytsjerksteradiel heeft juist een hogere mutatiegraad. Hier worden dus jaarlijks meer bestaande woningen beschikbaar gesteld voor verhuur.
De reactiegraad is het gemiddeld aantal geldige reacties op woningen die voor verhuur worden aangeboden. Dit is wederom gemeten over een periode van twee jaar. In Noardeast-Fryslân en Dantumadiel is het aantal reacties gemiddeld lager. In Tytsjerksteradiel ligt het aantal reacties hoger. In Tytsjerksteradiel is de belangstelling voor huurwoningen dus groter.

Voor Noardeast-Fryslân en Dantumadiel geldt dat het lagere aantal reacties - ondanks minder mutaties - zorgt voor een hogere slaagkans. Voor Tytsjerksteradiel zorgen de vele reacties juist voor een lagere slaagkans.

Mutatiegraad



Gem. reactiegraad per gemeente



▲ Bron: Rapportage vraagdruk woningbouwcorporaties Fryslân (2023).

5.2 SOCIALE HUUR

Drukcijfers Achtkarspelen

Op de vorige pagina's ontbraken de gegevens van de gemeente Achtkarspelen. Hier worden de corporatiewoningen op een andere manier toegewezen, waardoor een vergelijking met de rest van de provincie niet mogelijk is. Rechts staan cijfers van Stichting Woningbouw Achtkarspelen (SWA).

De gemiddelde inschrijfduur in maanden is vergelijkbaar met de inschrijfduur uit het eerder genoemde onderzoek. Deze komt voor Achtkarspelen iets hoger uit dan voor Noardeast-Fryslân en Dantumadiel, maar lager dan voor Tytjserksteradiel. Met name in de grotere kernen is de inschrijfduur hoger. Voor Achtkarspelen is er ook nog een gecorrigeerde inschrijfduur berekend. Hierbij zijn uitschieters uit de data gehaald.

Het aantal mutaties laat zien hoeveel woningen vrij zijn gekomen en weer verhuurd zijn. De mutatiegraad is ten opzichte van het totaal aantal woningen in bezit van SWA. In vergelijking met de regio ligt de mutatiegraad iets lager.

Drukcijfer	2023	2024
Gemiddelde inschrijfduur	32,1	38,1
Gecorrigeerde inschrijfduur	30,2	35,0
Aantal mutaties	200	121
Mutatiegraad	6,8	5,1

KADER: WAT ZEGGEN DE CORPORATIES?

Vraag naar seniorenwoningen blijkt niet uit de cijfers

De corporaties merken weinig van de signalen over de grote vraag naar seniorenwoningen. Zij meten weinig vraag van senioren om te verhuizen en degene met een vraag worden snel toegewezen en hebben een ruim aanbod. De corporaties zien dat de meeste ouderen in de gemeente niet willen verhuizen door het sociale netwerk waar ze in wonen, maar ook de hogere kosten spelen een rol. De corporaties investeren juist in het aanpassen van de bestaande voorraad zodat ouderen langer thuis kunnen blijven wonen en pas verhuizen als dit écht noodzaak is. Bij nieuwbouw wordt ingezet op compactere 'normale' woningen met ruimte voor aanpassing, zoals bijvoorbeeld een traplift.

Passende woonruimte: nu én in de toekomst

De corporaties zien dat mensen momenteel veel concessies doen op waar ze gaan wonen. Daarom is het belangrijker om voor de behoefte te bouwen. Niet alleen de behoefte die we nu zien, maar ook de behoefte die mogelijk ontstaat in de toekomst. De toevoegingen zullen zich richten op de belangrijkste doelgroep van de corporaties: kleine huishoudens. Zij hebben behoefte aan andere woningen dan ruime gezinswoningen waarvan nu met name veel wordt aangeboden. Nieuwe woningen zouden dan ook normale, compacte woningen (tot 80 m² en voor kleine huishoudens) moeten zijn die aangepast kunnen worden naar alle levensfases.

Ook de plek valt onder een passende woonruimte. Vanuit dit perspectief focussen een deel van de corporaties zich, aansluitend op de gemeentelijke visie, op kernen met (zorg)voorzieningen of een sterk sociaal aspect. In andere kernen wordt met name ingezet op het kwalitatief verbeteren van de voorraad.

Incidentele verkoop voor betere balans in voorraad

Sommige corporaties zetten in op het verkopen van (grote eengezins)woningen om nieuwe woningen toe te kunnen voegen. Dit kan bijvoorbeeld door in kleine kernen te verkopen en in grote kernen bij te bouwen. Hiermee sluiten ze beter aan bij de vraag. In de kleine kernen is vaker een koopvraag en in grote kernen vaak meer vraag naar sociale huur door de aanwezigheid van voorzieningen en de bereikbaarheid. Ook kiezen ze ervoor gebruik te maken van de ruimte die er in kleine kernen is en zo daadwerkelijk extra woningen toe te voegen zonder het aandeel uit te breiden.

Andere corporaties verkopen juist niet door de huidige hoge vraag en knappen de bestaande voorraad op. De duurdere eengezinswoningen worden steeds vaker verhuurd aan secundaire doelgroepen en komen daardoor niet in aanmerking om uitgepond te worden.

KADER: WAT ZEGGEN DE HUURDERSORGANISATIES?

De vraagdruk neemt toe in alle kernen

In de regio is een tekort aan huurwoningen. De toegenomen vraagdruk geldt niet langer alleen in de grote(re) kernen, maar ook in bijvoorbeeld de kernen in het noorden van de regio. Deze vraag is grotendeels het resultaat van overdruk. Door de toename van de vraagdruk worden er ook steeds meer belemmeringen gezien als het gaat om het faciliteren van bijvoorbeeld studenten die terugkomen naar de regio.

Er is actie nodig!

Om het tekort aan sociale huurwoningen op te lossen, is ook nieuwbouw nodig. Hierin zien de huurdersorganisaties een aantal belemmeringen. Grotendeels is dit vertraging in het proces rondom de projecten. Dit start met een tekort aan bouwgrond, waardoor projecten niet opgestart kunnen worden. Vertragingen ontstaan onder andere door het tekort aan mogelijkheden van tijdelijke woningen bij herstructurering, maar ook personele wisselingen bij de gemeenten zorgen dat projecten stil komen te liggen of niet doorgaan.

Een tweede aspect dat wordt gezien, zijn de financiën. Door de opgave voor het verduurzamen van corporatiewoningen blijft minder geld over voor het bouwen van extra woningen. Het is goed om te kijken vanuit de mogelijkheden: eerst aan de slag met het laaghangende fruit om stappen te zetten.

Doorstroming komt moeilijk op gang

In de regio vindt maar beperkt doorstroming plaats d.m.v. verhuizingen van ouderen. De huurderorganisaties zien dat ouderen liever in hun eigen, vertrouwde omgeving blijven wonen. Een verhuizing gebeurt dan met name uit noodzaak voor bijvoorbeeld zorg. Een tweede grote belemmering is een toenemende huurprijs. Veel ouderen zitten al meerdere jaren in dezelfde woningen en hebben hierdoor een relatief lage maandelijkse huur. Een verhuizing naar een meer geschikte woning wordt daardoor gezien als een ‘achteruitgang’ omdat het hogere kosten met zich mee brengt.

Woon- en energielasten blijven een groot probleem

Naast de beperkte doorstroming door betaalbaarheid van woningen zien de huurderorganisaties ook een grote vraag naar corporatiewoningen met een lagere huurprijs. De huurprijzen gaan door woningverbetering omhoog. Echter is er ook een groep op zoek naar juist de woningen met zo weinig mogelijk huur. Deze groep neemt genoegen met een minder duurzame woningen. Ze besparen extra op de kosten door bijvoorbeeld de verwarming lager te zetten. Deze maatregelen heeft impact op zowel de gezondheid van de bewoner, maar ook de kwaliteit van de woningen. De corporaties zullen moeten kijken naar een oplossing voor deze situatie.

5.2 KOOP MARKTCIJFERS

Woningen nog relatief betaalbaar

De grafieken rechts laten de gemiddelde transactieprijzen zien op de koopmarkt per gemeente, per kwartaal (boven) en per woningtype (beneden). Over het algemeen geldt: des te gewilder een product en/of locatie, des te hoger de transactieprijs. De bovenste grafiek laat zien dat er tussen Q3 2021 en Q2 2023 een kleine dip is geweest in de transactieprijzen, maar de prijzen het afgelopen jaar juist weer sterk omhoog zijn gegaan. Zo weten meer mensen de regio te vinden, waardoor de prijzen stijgen. De lijnen laten ook zien dat de regio onderling een vergelijkbare marktpositie heeft: de lijnen volgen dezelfde trend.

Per woningtype valt op dat tussenwoningen in de regio vaak nog relatief betaalbaar zijn, vooral in Dantumadiel en Noardeast-Fryslân. Het vrijspelen van woningen in de bestaande voorraad is dan ook de grootste kans op het creëren van betaalbare woningen.

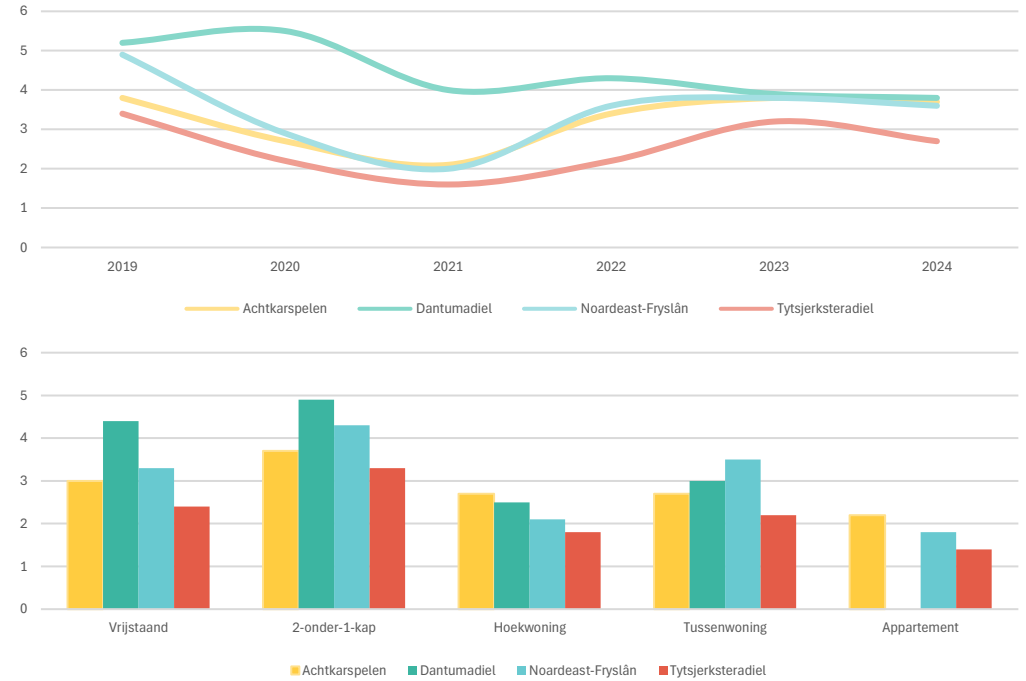


▲ Boven: de gemiddelde transactieprijs van koopwoningen tussen Q4 2019 en Q2 2024 per gemeente. Onder: de gemiddelde transactieprijs van koopwoningen tussen Q4 2019 en Q2 2024 per woningtype en per gemeente Bron: NVM (2019-2024), bewerkt door KAW.

5.2 KOOP MARKTCIJFERS

Weinig keuze per koper

De krapte-indicator laat zien hoeveel keuze een koper heeft op de woningmarkt. Als de krapte-indicator onder de 5 komt, is er sprake van een verkopersmarkt. Tussen de 5 en 10 is er sprake van een evenwichtige woningmarkt. In alle gemeente in de regio Noordoost-Fryslân is er sprake van een krappe woningmarkt. De woningmarkt is het krapst in Tytsjerksteradiel, waar logischerwijs de gemiddelde transactieprijs ook het hoogst ligt. De krapte-indicator laat vaak een zelfde trend zien als de transactieprijzen van een gemeente. Des te krapper de markt, des te hoger de prijzen. De producten waarbij de grootste krapte is, en dus de laagste krapte-indicator, zijn vaak ook de meest betaalbare producten: appartementen en hoek- en tussenwoningen. Voor vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen zijn de minste kopers, waardoor er ook minder krapte ontstaat.



▲ Boven: de krapte-indicator tussen 2019 en 2024 per gemeente. Onder: de krapte-indicator tussen 2019 en 2024 per woningtype en per gemeente. Bron: NVM (2019-2024), bewerkt door KAW.

KADER: WAT ZEGGEN MAKELAARS?

Starters komen er lastig tussen

De markt voor starters is lastig. De schaarste in het betaalbare segment is het grootst. Er zijn veel vragers, een beperkt aanbod dat beschikbaar komt, er is een snelle doorlooptijd en, niet te vergeten, veel concurrentie. Met name de groep die geen hulp heeft in de financiering wordt snel vergeten. Het bouwen van woningen specifiek voor deze groep is lastig door de hoge bouwkosten en het risico dat de goedkope woningen snel worden uitgebreid en daarmee niet langer betaalbaar zijn. Dit zou ook het aanbod verkleinen, omdat een deel van de jongeren juist op zoek is naar een kleinere woning. Doorstroming en vrijkomend aanbod lijkt hierdoor de enige manier om jongeren te laten starten.

Geen aanbod voor ouderen met veranderende wensen

Voor de oudere inwoners die nu of op termijn meer zorg nodig zullen hebben is een heel beperkt aantal woningen beschikbaar. Deze groep is op zoek naar levensloopbestendige woningen in de vorm van bijvoorbeeld een geclusterde woonvorm of aanleunwoningen. Het liefst in de koopsector. Deze groep heeft minder behoefte aan appartementen, maar maken hier nu vooral gebruik van bij gebrek aan de gewenste woonvormen.

Nieuwbouw is broodnodig

De nieuwbouw heeft de afgelopen jaren door de krimpgedachte stil gelegen. Er moet de komende jaren daarom ook veel bijgebouwd worden om in de vraag te voorzien. Deze woningen moeten in alle dorpen in de regio gebouwd worden om de leefbaarheid in stand houden, doorstroming op gang te brengen en de jeugd niet weg te laten trekken. Het is belangrijk om voldoende vooruit te plannen, maar ook flexibel te blijven als de vraag zich aanpast. De regio lijkt door de beperkte nieuwbouw steeds meer te concurreren met andere regio's rondom Drachten en Heerenveen.

Makelaars zien weinig vraag naar innovatieve vormen van wonen zoals Tiny Houses. De vraag naar (pre-)mantelzorg, erfwonen of woningsplitsing neemt juist wel toe.

Ervaring in de bouw draagt bij aan gewenste woningkwaliteit

In de regio zijn veel mensen zelf werkzaam in de bouwsector, hierdoor heeft de bestaande voorraad gemiddeld een goede kwaliteit. De kwaliteit is met name minder bij woningen waar ouderen wonen en waar lang geen verhuizing heeft plaatsgevonden.

Woningen met een mindere kwaliteit door bijvoorbeeld een slechter energielabel worden alleen sneller verkocht op het moment dat de prijs heel aantrekkelijk is. In de andere gevallen zijn mensen bereid om meer te betalen voor een goed energielabel.

Druk op de huurmarkt

Makelaars zien in de regio een grote vraag naar huurwoningen, meer dan het huidige aanbod. Dit geldt ook in de middenhuur. In de huursector is ook vraag naar appartementen. Corporaties zouden hier een rol in kunnen spelen.



6 BEHOEFTE, WENSPROGRAMMA EN MATCH MET PLANNEN

6.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

In hoofdstuk 3 lieten we de verwachte woningbehoefte zien voor de komende jaren. In dit hoofdstuk laten we zien wat dit specifiek voor de verschillende doelgroepen (jongeren, gezinnen en ouderen) en segmenten betekent.

- We laten zien hoe het gewenste programma er tot 2035 uitziet, naar huur en koop, in verschillende prijsklassen, vertaald naar bandbreedtes per cluster (paragraaf 6.2);
- We zetten dat naast bestaande plannen voor woningbouw (paragraaf 6.3);
- We vertalen dat naar een programmarichtlijn per soort kern: Dokkum, voorzieningenkernen, basisdorpen en woondorpen. We kijken steeds naar wat voor doelgroep daar wil wonen en wat voor producten, kwaliteiten en oplossingen daarbij horen (inclusief referenties). We laten ook zien hoeveel plannen er al zijn (paragraaf 6.3).

Precieze programma-uitwerkingen per cluster vind je in de bijlage bij dit rapport.

Uitkomsten in het kort

- De verwachting is dat er tot 2035 bij benadering 900 tot 1.100 woningen extra nodig zijn in de sociale huur om aan de vraag te kunnen voldoen. Je vergroot daarmee het aandeel sociale huur in de bestaande voorraad en zorgt dus voor meer aanbod. Niet overal is 30% sociale huur nodig. In deze regio is de koopmarkt relatief 'bereikbaar' en bovendien is er een sterke koop- en zelfbouwcultuur. Zeker in Tytsjerksteradiel zien we dat de vraag naar sociale huur lager ligt. Daar speelt ook mee dat inkomens gemiddeld hoger liggen en dat er al veel betaalbare koop staat in de bestaande voorraad.
- Corporaties zien vooral vraag naar compacte grondgebonden woningen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Dat betekent dat er nu ouderen in kunnen wonen, maar later eventueel ook een jong gezin. Daarmee bouw je een product dat ook op termijn nog gewild is. In grotere kernen is ook vraag naar appartementen voor jong en oud. Soms kan toevoegen het resultaat zijn van sloop en nieuwbouw.
- In de middenhuur is er vraag naar netto zo'n 240 tot 300 woningen. Desondanks is de middenhuur een nichemarkt die vooral aftrek vindt in grotere kernen, en dan in het bijzonder Dokkum. De doelgroep bestaat vooral uit senioren met wat meer vermogen. Zij zoeken kwalitatief goede seniorenappartementen op goede locaties.
- In de koopsector is behoefte aan een mix van producten, met het zwaartepunt op betaalbaar. Het gaat in totaal om 2.250 tot 2.750 woningen tot 2035. Per soort kern zien we accenten in doelgroepen. Grotere voorzieningenkernen trekken een breed palet aan doelgroepen aan, met ook veel kleinere huishoudens. Daar mag het accent wat meer op betaalbaar en compact liggen, voor jong en oud. In basis- en woondorpen mag naar verhouding wat meer voor gezinnen gebouwd worden, soms ook in het dure segment. Daar is ook vaker een koopvraag.

6.2 WOONBEHOEFTE

Hoe groot is de vraag per segment?
De regionale 'koek' van 3.780 woningen tot 2035 deelden we verder op in segmenten. Hoe groot de vraag naar betaalbaar wonen precies is, berekenden we op basis van het nieuwste Socrates-model uit 2024. Dat model laat zien hoe de totale vraag zich verdeelt over sociale huur, middenhuur en koop, in diverse prijssegmenten. We vertaalden de uitkomsten naar de situatie in elke gemeente door te corrigeren op het inkomensniveau en prijsverschillen op de koopmarkt. De huizenprijzen liggen hier namelijk lager dan gemiddeld in Nederland, waardoor iemand met een lager inkomen (in normale marktomstandigheden) sneller een woning kan kopen. Voor de middenhuur pakten we voor alle gemeenten hetzelfde percentage. Middenhuur is hier een nichemarkt die lastig meetbaar is, omdat de vraag ernaar sterk afhangt van het aanbod aan betaalbare koop. De koopsector deelden we op in relevante prijsgrenzen, o.a. uit de provinciale monitor.

Op basis van deze cijfers voldoet de regio aan de eis van het Rijk dat twee derde van je nieuwbouwprogramma betaalbaar is. Het verschilt per gemeente hoe dat ingevuld wordt. In de meeste gemeenten komt de vraag naar sociale huur in de buurt van de 30%-eis van het Rijk. In Tytsjerksteradiel ligt de vraag lager. Inkomens liggen daar van oudsher hoger en de omvang van de betaalbare koopvoorraad is daar ook groter, waardoor mensen daar sneller een huis kopen. De lagere vraag naar sociale huur compenseren we daarom in het programma voor betaalbare koop. Ondanks dat neemt tot 2035 het aandeel sociale huur in alle gemeenten iets toe. Dat moet de druk wat verlichten.

We zien ook vraag naar goedkope koop. Deze vraag is er onder actief woningzoekenden, maar we zien ook een 'verborgen vraag' van thuiswonende jongeren die geen stap (kunnen) zetten door het ontbreken van passend aanbod. We schatten dat de grens voor goedkope koop ergens ligt tussen € 275.000 en € 300.000. Probeer ook in dit segment wat toe te voegen, mits het financiële plaatje dat toelaat.

	SOCIALE HUUR	MIDDENHUUR	KOOP				
GEMEENTE	< € 900 / MND	> € 900 / MND	< € 355.000	< € 405.000	< € 485.000	< € 610.000	> € 610.000
Achtkarspelen	29,3%	7,2%	28,1%	6,2%	8,6%	4,9%	15,6%
Dantumadiel	29,2%	7,2%	28,2%	5,4%	9,5%	5,0%	15,6%
Noardeast-Fryslân	27,1%	7,2%	29,1%	5,9%	9,5%	5,1%	16,2%
Tytsjerksteradiel	22,5%	7,2%	31,1%	7,0%	9,4%	5,5%	17,3%

▲ Gewenste samenstelling van je netto-bouwprogramma tot 2035. De blauw gearceerde categorieën ziet het Rijk als 'betaalbaar'. Bron: ABF Socrates (2024), gecorrigeerd voor inkomensverschillen en bereikbaarheid van de koopmarkt.

6.2 WOONBEHOEFTE BANDBREEDTES PER KERN

Vertaling naar kernen en clusters

Rechts vertalen we de regionale koek van 3.780 woningen naar de vier gemeenten en clusters daarbinnen (conform de gebiedsindeling uit paragraaf 1.3). Bij de verdeling hielden we o.a. rekening met de marktpositie van kernen, demografische verschillen tussen kernen onderling, verschillen in huur- en koopbehoefte en (op hoofdlijnen) uitkomsten uit gesprekken met stakeholders.

De bandbreedtes zijn bedoeld als houvast bij je netto-opgave tot 2035, en niet als een keihard recept. Er is dus ruimte om er gemotiveerd van af te wijken, bijvoorbeeld op basis van gesprekken met de dorpen zelf. Tot op zekere hoogte zijn aantallen ook inwisselbaar met buurdorpen. Stel dat in kern x wel vraag is, maar geen ruimte, en in kern y ernaast is wél veel ruimte, dan kun je overwegen om aantallen in te wisselen, zolang je maar zo vraaggericht mogelijk bouwt, liefst in de segmenten waar de grootste marktdruk ligt: goedkoop en betaalbaar.

CLUSTER	TOTAAL	% VAN VRAAG
ACHTKARSPELEN	730 - 815	
Buitenpost	195 - 220	27%
Drogeham	50 - 55	6%
Harkema	120 - 130	16%
Kootstertille	55 - 60	8%
Surhuisterveen	190 - 215	26%
Augustinusga	ca. 20	3%
Boelenslaan	ca. 20	3%
Gerkeskl.-Stroob.	15 - 20	3%
Surhuizum	ca. 20	3%
Twijzel	15 - 20	3%
Twijzelerheide*	ca. 20	3%

CLUSTER	TOTAAL	% VAN VRAAG
DANTUMADIEL	450 - 555	
Damwâld	145 - 180	32%
De Westereen	145 - 180	32%
Feanwâlden	100 - 125	23%
Broeksterwâld e.o.	20 - 25	4%
Driezum e.o.	25 - 30	5%
Rinsumageast	15 - 20	3%

CLUSTER	TOTAAL	% VAN VRAAG
NOARDEAST-FRYSLÂN	1.315 - 1.605	
Dokkum	640 - 780	49%
Eanjum e.o.	25 - 30	2%
Ferwert-Hegebeintum	40 - 50	3%
Hallum	85 - 105	5%
Holwert	25 - 30	2%
Kollum	205 - 250	16%
Kollumersw.-Feankl.	55 - 65	4%
Marrum	25 - 30	2%
Ternaard	25 - 30	2%
Blije	ca. 15	1%
Burdaard e.o.	25 - 30	2%
Dorpen o. van Kollum	20 - 25	2%
Dorpen w. van Kollum	35 - 40	3%
Easternijtsjerk	25 - 30	2%
Ie en Ingwirrum	20 - 25	2%
Mitselwier e.o.	20 - 25	2%
Sweagerbosk*	ca. 20	2%
Tussen Holw. en Dokk.	ca. 15	1%
Wier.-Nes-Peaz.-Modd.	ca. 15	1%

CLUSTER	TOTAAL	% VAN VRAAG
TYTSJERKSTERADIEL	910 - 1.150	
Burgum	305 - 385	33%
Garyp	70 - 90	8%
Hurdegaryp	185 - 235	20%
Trynwâlden	200 - 350	28%
Earnewâld	15 - 20	2%
Eastermar	25 - 35	3%
Jistrum	15 - 20	2%
Noardburgum	35 - 45	4%
Ryptsjerk	ca. 15	2%
Sumar	20 - 30	3%
Suwâld	ca. 10	1%
Tytsjerk	25 - 35	3%

N.B. De optelsom van het midden van alle bandbreedtes – ook op gemeenteniveau – komt uit op het regiototaal van 3.780 woningen tot 2035.

* wordt in de rest van het onderzoek (en ook in eerdere onderzoeken) gezien als één cluster: Twijzelerheide-Sweagerbosk. Beide dorpen zijn sterk verweven met elkaar.

6.2 WOONBEHOEFTE VERDELING NAAR SEGMENT

Vertaling naar segmenten

Op deze pagina vertalen we de bandbreedtes per cluster naar opgaven in de sociale huur, middenhuur en koop.

Hier geldt opnieuw: de bandbreedtes zijn bedoeld als houvast bij je netto-opgave tot 2035, en niet als een keihard recept. Er is dus ruimte om er gemotiveerd van af te wijken, bijvoorbeeld als uit gesprekken met een dorp blijkt dat er meer vraag is naar koop en minder naar sociale huur, of andersom. Precieze invulling van je programma gebeurt altijd in samenspraak met stakeholders en vertegenwoordigers van de kernen.

Verderop in dit hoofdstuk vertalen we de vraag naar sociale huur, middenhuur en koop naar een kwalitatief programma per doelgroep. In de bijlage bij dit onderzoek vind je allerlei informatie waarop we onze afweging baseerden. Die informatie kun je gebruiken om samen met stakeholders je nieuwbouwprogramma preciezer in te kleuren.

CLUSTER	SH < € 900	MH > € 900	KOOP
ACHTKARSPELEN	215 - 240	50 - 60	465 - 515
Buitenpost	55 - 65	ca. 15	125 - 140
Drogeham	ca. 15	maatwerk	30 - 35
Harkema	35 - 40	ca. 10	75 - 85
Kootstertille	15 - 20	maatwerk	35 - 40
Surhuisterveen	55 - 65	ca. 15	120 - 135
Augustinusga	maatwerk	geen	ca. 15
Boelenslaan	maatwerk	geen	ca. 15
Gerkeskl.-Stroob.	maatwerk	geen	10 - 15
Surhuizum	maatwerk	geen	ca. 15
Twijzel	maatwerk	geen	10 - 15
Twijzelerheide	maatwerk	geen	15 - 20

CLUSTER	SH < € 900	MH > € 900	KOOP
DANTUMADIEL	130 - 160	35 - 40	285 - 355
Damwâld	40 - 55	ca. 10	95 - 115
De Westereen	40 - 55	ca. 10	95 - 115
Feanwâlden	30 - 35	5 - 10	65 - 80
Broeksterwâld e.o.	maatwerk	geen	ca. 15
Driezum e.o.	ca. 10	geen	15 - 20
Rinsumageast	maatwerk	geen	10 - 15

CLUSTER	SH < € 900	MH > € 900	KOOP
NOARDEAST-FRYSL.	355 - 435	95 - 115	865 - 1.055
Dokkum	175 - 210	45 - 55	420 - 515
Eanjum e.o.	ca. 10	geen	15 - 20
Ferwert-Hegebeintum	10 - 15	maatwerk	25 - 30
Hallum	25 - 30	5 - 10	55 - 70
Holwert	ca. 10	geen	15 - 20
Kollum	55 - 70	ca. 15	135 - 165
Kollumersw.-Feankl.	15 - 20	maatwerk	35 - 45
Marrum	ca. 10	geen	15 - 20
Ternaard	ca. 10	geen	15 -20
Blije	maatwerk	geen	ca. 10
Burdaard e.o.	ca. 10	geen	15 - 20
Dorpen o. van Kollum	maatwerk	geen	ca. 15
Dorpen w. van Kollum	ca. 10	maatwerk	25 - 30
Easternijtsjerk	ca. 10	geen	15 - 20
Ie en Ingwirrum	maatwerk	geen	ca. 15
Mitselwier e.o.	maatwerk	geen	ca. 15
Sweagerbosk	maatwerk	geen	15 - 20
Tussen Holw. en Dokk.	maatwerk	geen	ca. 10
Wier.-Nes-Peaz.-Modd.	maatwerk	geen	ca. 10

CLUSTER	SH < € 900	MH > € 900	KOOP
T'DIEL	205 - 260	65 - 80	640 - 810
Burgum	70 - 85	20 - 30	215 - 270
Garyp	15 - 20	maatwerk	50 - 65
Hurdegaryp	40 - 55	ca. 15	130 - 165
Trynwâlden	45 - 60	geen	140 - 175
Earnewâld	maatwerk	geen	10 - 15
Eastermar	ca. 10	geen	20 - 25
Jistrum	maatwerk	geen	10 - 15
Noardburgum	ca. 10	maatwerk	25 - 30
Ryptsjerk	maatwerk	geen	ca. 10
Sumar	maatwerk	geen	15 - 20
Suwâld	maatwerk	geen	ca. 5
Tytsjerk	5 - 10	maatwerk	20 - 25

6.3 MATCH MET DE PLANNEN

Op korte termijn voldoende plannen

Rechts staat hoeveel harde en zachte plannen er in april 2025 in de provinciale planmonitor stonden, met uitsplitsing naar gemeenten. In de bovenste tabel staan alle plannen uit de Woondeal-periode, dus 2022 tot en met 2030. In dit woonbehoefteonderzoek kijken we naar de behoefte over de periode 2025 tot en met 2034. We knipten de lijst met plannen daarom in tweeën:

- Periode 2022 tot en met 2024: hoeveel plannen uit de Woondeal zijn er al gerealiseerd?
- Periode 2025 tot en met 2030: hoeveel plannen zitten er nog in de pijplijn?

De onderste tabel kun je het best naast de verwachte behoefte tot 2035 leggen. Een kanttekening daarbij is dat in sommige gemeenten meer potentiële bouwlocaties bekend zijn dan in de Woondeal zijn opgenomen. Een tekort aan plannen hoeft dus niet te betekenen dat je actief op zoek moet naar nieuwe locaties; soms zijn die achter de schermen al bekend.

Op korte termijn zijn er in alle gemeenten *in aantallen* voldoende plannen om in de vraag te voorzien. Op de langere termijn is er nog wel wat ruimte voor extra plannen bovenop de aantallen uit de monitor. Het is namelijk reëel om te verwachten dat niet alle plannen (op tijd) doorgaan. Houden we rekening met de gebruikelijke 30% planuitval of planvertraging, dan hebben alle gemeenten minder plannen dan waar vraag naar is. Bij Tytsjerksteradiel lijkt het verschil het grootst te zijn, maar die gemeente heeft vóór 2025 juist al veel woningen uit de Woondeal gerealiseerd. Desondanks is ook daar nog ruimte voor extra plannen.

Voor alle gemeenten geldt dat de omslag van zeer beperkte naar forsere groei sneller kwam dan waar gemeenten op rekenden. Het is dus ook logisch dat sommige gemeenten nog niet de plancapaciteit hebben om daarop in te spelen. Gemeenten doen hun uiterste best om dat zo snel mogelijk op orde te hebben.

TOTAAL WOONDEAL (2022 T/M 2030)	ACHT-KARSPELEN	DANTUMA-DIEL	NOARDEAST-FRYSLÂN	TYTSJERK-STERADIEL
Bruto-toevoeging	1.120	940	2.145	1.300
Sloop	105	40	335	55
Netto-toevoeging	1.015	900	1.810	1.245

2022 T/M 2024	ACHT-KARSPELEN	DANTUMA-DIEL	NOARDEAST-FRYSLÂN	TYTSJERK-STERADIEL
Al gerealiseerd	210	61	210	395
Opleverdatum vóór 2025, maar nog niet opgeleverd	60	89	95	45
Bruto-toevoeging	270	150	305	440
Sloop	45	0	170	30
Netto-toevoeging	225	150	135	410

2025 T/M 2030	ACHT-KARSPELEN	DANTUMA-DIEL	NOARDEAST-FRYSLÂN	TYTSJERK-STERADIEL
Nog te realiseren	850	790	1.840	815
Al opgeleverd	0	0	0	45
Bruto-toevoeging	850	790	1.840	860
Sloop	60	40	170	25
Netto-toevoeging	790	750	1.670	835
BEHOEFTE TOT 2035	**790**	**555**	**1.490**	**945**

6.4 MATCH MET DE PLANNEN

Soms nog ruimte voor extra koopplannen

Rechts vergelijken we het aantal plannen met de kwalitatieve behoefte naar sociale huur, middenhuur of koop. In alle gemeenten liggen er voldoende plannen voor sociale huur, mits alles doorgaat. In Noardeast-Fryslân is de buffer het krapst. Daar is het dus zaak om planuitval of planuitstel zo veel mogelijk te voorkomen, óf om te zoeken naar meer locaties.

Voor de middenhuur zien we alleen in Noardeast-Fryslân voldoende plannen. We verwachten daar ook de grootste vraag.

In de koopsector heeft alleen Achtkarspelen meer plannen dan de verwachte behoefte. In Noardeast-Fryslân past het aantal plannen bij de behoefte. In Dantumadiel en Tytsjerksteradiel mogen er nog wat extra plannen bij om in de vraag te voorzien.

GEMEENTE	NETTO-BEHOEFTE 2025 - 2035	NETTO-BEHOEFTE SOCIALE HUUR	NETTO-BEHOEFTE MIDDENHUUR	NETTO-BEHOEFTE KOOP
ACHTKARSPELEN	**730 - 815**	215 - 240	50 - 60	465 - 520
DANTUMADIEL	**450 - 555**	130 - 160	30 - 40	285 - 355
NOARDEAST-FRYSLÂN	**1.315 - 1.605**	355 - 435	95 - 115	865 - 1.055
TYTSJERKSTERADIEL	**910 - 1.150**	205 - 260	65 - 85	640 - 810

▲ Match tussen vraag en plancapaciteit per gemeente, onderverdeeld naar eigendom. Hierin is geen rekening gehouden met eventuele planuitval of planuitstel. **Groen** = er zijn meer plannen dan waar vraag naar is, **geel** = aantal plannen past bij de vraag, **rood** = er zijn minder plannen dan waar vraag naar is. Bron: planlijsten gemeenten (april 2025).

6.5 PROGRAMMARICHTLIJN LEESWIJZER

Houvast bij je netto-programma

Hierna laten we per cluster zien hoe je programmarichtlijn voor netto-toevoeging eruitziet. Dat kan dus nieuwbouw zijn, maar ook toevoeging door bijvoorbeeld herbestemming of splitsing. We hebben het opgedeeld naar type kern: Dokkum als kern met regiofunctie, voorzieningenkernen, basisdorpen en woondorpen.

Rechts staat een voorbeeld-programmarichtlijn. We maken steeds onderscheid tussen drie hoofd-doelgroepen: (1) jongeren en jonge, kleine huishoudens, (2) gezinnen en (3) ouderen en kleine ouderenhuishoudens. Daaronder hangen segmenten waar die doelgroepen zich vooral op richten. Per doelgroep kan de prijsverdeling verschillen. Het schema laat zien uit welk palet aan doelgroepen je in een kern kunt kiezen. Op één locatie hoef je niet elke doelgroep te bedienen. Per locatie verschilt het immers wat voor doelgroep daar passend is. Opgeteld bedien je het liefst wél alle doelgroepen uit het schema. Hoe meer plusjes er staan, hoe zwaarder het accent op die doelgroep mag zijn.

		JONGEREN, 1+2					GEZINNEN						OUDEREN, 1+2					
		SH < € 900	MH > € 900	KO < € 275K	KO < € 355K	KO > € 355K	SH < € 900	MH > € 900	KO < € 355K	KO < € 485K	KO < € 610K	KO > € 610K	SH < € 900	MH > € 900	KO < € 355K	KO < € 485K	KO < € 610K	KO > € 610K
NEF	Dokkum	++	0 / +	+	+***	0 / +*	+			+	++	++	+++*	+	+	++	++	0 / +

Als voorbeeld: voor Dokkum is extra sociale huur wenselijk. De grootste behoefte ligt bij ouderen (rode cirkel) maar door de juiste producten te bouwen, kunnen ook jongeren en andere kleine huishoudens hiermee bediend worden (rode cirkel). Extra aanbod voor gezinnen in de middenhuur en goedkope koop is niet direct nodig (gele cirkels).

Vervolgens doen we suggesties aan wat voor typen woningen je kunt denken om doelgroepen te bedienen.

De lijst is niet uitputtend en is bedoeld om het gesprek aan te gaan met ontwikkelaars, corporaties of de dorpen.

Als laatste kijken we per cluster naar de match met bestaande plannen en geven we een overzicht van kernen die extra aandacht nodig hebben als het gaat om het maken van nieuwe plannen of het omzetten van zachte naar harde plannen.

6.5 PROGRAMMARICHTLIJN DOKKUM

Waar richt je je op?

Dokkum is een complete kern met een regionale verzorgingsfunctie. De stad trekt uit een groot gebied huishoudens aan, niet alleen uit de regio zelf, maar steeds vaker ook van daarbuiten. Die groep is gemixt, maar het zwaartepunt ligt wel iets sterker op kleine huishoudens, zoals alleenstaanden en ouderen (of: een combinatie van beide), en op huishoudens met een lager inkomen. De voorraad bestaat voor 35% uit sociale huur.

De programmarichtlijn voor Dokkum ziet er als volgt uit:

- Stevig accent op sociale huur, gericht op kleinere huishoudens, jong en oud. Het programma moet een mix zijn van meer gestapeld in het centrum en meer grondgebonden in de woonbuurten. Soms mag dat samengaan met vernieuwing.
- Ook aandacht voor combinaties van wonen met zorg, deels geclusterd, maar deels ook zorggeschikt. Dokkum vervult een regionale functie. Veel vraag naar zorg komt hier samen. De component 'zorg' komt hier dus meer dan elders terug in je bouwprogramma.
- Op A-locaties bij voorzieningen is ook ruimte voor middenhuur, met de focus op de doelgroep senioren. Bij voorkeur ook clusteren in de buurt van zorgvoorzieningen. Eventueel in kleinere aantallen ook voor jongere huishoudens.
- Gemixt koopprogramma gericht op doorstroming van jonge doorstromers (toevoegen in betaalbaar segment) en ouderen (tot ca. € 450.000, gelijkvloers product). Er is ook ruimte voor reguliere koopwoningen zoals tweekappers en vrijstaand wonen, maar daar hoeft minder de nadruk op te liggen, omdat die in de bestaande voorraad al voldoende aanwezig zijn.
- Denk ook na over goedkope koop, mits dat financieel uit kan. Daarmee bedien je jonge koop-starters of koop-doorstromers. Dokkum is daar een interessante plek voor.

Op de volgende pagina staan voorbeelden van producten waarmee je je programma invulling kunt geven.

		JONGEREN, 1+2					GEZINNEN						OUDEREN, 1+2					
		SH < € 900	MH > € 900	KO < € 275K	KO < € 355K	KO > € 355K	SH < € 900	MH > € 900	KO < € 355K	KO < € 485K	KO < € 610K	KO > € 610K	SH < € 900	MH > € 900	KO < € 355K	KO < € 485K	KO < € 610K	KO > € 610K
NEF	Dokkum	++	0 / +	+	+	0 / +	+			+	++	++	+++*	+	+	++	++	0 / +

▲ De programmaleidraad tot 2035 voor Dokkum, onderverdeeld naar doelgroepen en prijsklassen. Het schema is niet bedoeld als rekenmodel, maar als houvast om te bepalen welke doelgroepen je hier kunt bedienen. Dit is het 'palet aan doelgroepen' die je hier kunt bedienen. Uiteraard hangt het o.a. van de precieze locatie, ruimte en stedenbouwkundige inpassing af wat voor product je ergens bouwt. Met SH < € 900 voor jongeren en ouderen bedoelen we: multi-inzetbaar voor meerdere doelgroepen. * Deels ook geclusterd / beschut karakter.

6.5 PROGRAMMARICHTLIJN DOKKUM

Wat voor producten passen daarbij?

In Dokkum kun je denken aan de volgende producten (de lijst is niet uitputtend):

- Geclusterd wonen (2) voor ouderen in de sociale huur;
- Ruime rijwoningen voor gezinnen (7) in de koop om doorstroom op gang te brengen;
- Kleinere grondgebonden woningen in de koop (1) en sociale huur (6) die multi-inzetbaar zijn voor jong en oud en aan te passen zijn voor elk moment in de levensloop;
- Appartementen in de koop- en huursector (4), ook met name voor de kleinere huishoudens;
- Nultredenwoningen (3), eventueel geclusterd (8) voor ouderen die hieraan toe zijn en in een kern dicht bij zorgvoorzieningen willen wonen;
- HAT-woningen (huisvesting alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens) voor jongeren en starters. (5).



Levensloopbestendige woningen geschikt voor bewoning in alle levensfasen en rolstoelgeschikt in Oudwoude

1



Appartementen voor geclusterd wonen in Leeuwarden

2



Nultredenwoningen in Dokkum

3



Appartementen voor kleinere huishoudens (koop en huur), in Buitenpost

4



Voorbeeld van woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens (HAT)

5



Grondgebonden sociale huurwoningen voor kleinere huishoudens. Voorbeeld van WoonFriesland, Heerenveen.

6



Ruime rijwoningen voor gezinnen, zoals dit voorbeeld uit Dokkum (Noarderstek-II)

7



Eerste vorm van geclusterd wonen in Fryslân, hier in Surhuisterveen. Denkbaar in een mix van huur en koop

8

6.5 PROGRAMMARICHTLIJN DOKKUM

Past het aantal plannen bij de vraag?

De stevige positie van Dokkum in de regio maakt dat de vraag naar extra woningen ruim is: afgerond 650 tot 800 woningen tot 2035. Daarmee landt ongeveer de helft van de vraag in Noardeast-Fryslân in Dokkum. Er zijn *in aantallen* voldoende plannen om die groei waar te maken (peildatum: 1 april 2025). Veel plannen zijn echter nog zacht: ongeveer 85%. Het is dus zaak om snel zachte plannen om te zetten in hard, zeker omdat we weten dat planvorming en -uitwerking veel tijd kost. De vraag is er nu, dus maak tempo.

Het aantal plannen in de sociale huur is iets ruimer dan de behoefte. Bij plannen voor middenhuur en koop geldt dat nog sterker. Ga als gemeente op zoek naar laaghangend fruit: locaties waar je tempo kunt maken, waar je een programma kwijt kunt dat inspeelt op de vraag van nu én liefst ook waar je grotere aantallen woningen kwijt kunt. Denk tegelijk wel na over duurzaam ruimtegebruik in de stad. Dat betekent: inbreiding gaat voor uitbreiding en denk waar mogelijk na over herbestemming van bestaand vastgoed.

Bij een klein aantal plannen is de inkleuring nog onbekend. Beoordeel die plannen, en als het gaat om laaghangend fruit is het zaak om die plannen snel hard te maken en uit te werken.

Het is belangrijk om de balans te bewaren tussen Dokkum en de dorpen. Maak beide programma's complementair aan elkaar. Dat betekent dat je in Dokkum doorgaans compacter bouwt, soms ook stapelt en je meer richt op lagere inkomens of groepen die de reuring van de stad opzoeken, terwijl je in dorpen ruimere producten bouwt, grondgebonden met een tuin, voor degenen die meer van rust houden.

KERN/CLUSTER	GEPLANDE NIEUWBOUW	SLOOP	NETTO	NETTO-BEHOEFTE 2025-2035	130% NETTO BEHOEFTE	PLANNEN T.O.V. BEHOEFTE
Dokkum	1.275	135	1.140	640 - 780	830 - 1.015	iets te veel

6.5 PROGRAMMARICHTLIJN VOORZIENINGENKERNEN

Waar richt je je op?

Voorzieningenkernen hebben een stevige positie in de regio en bieden voorzieningen waar buurdorpen met minder of geen voorzieningen op leunen. Je wilt hier een breed palet aan doelgroepen bedienen, vergelijkbaar met het beeld in Dokkum. Grondgebonden en gestapeld zijn beide passend. We verwachten hier wel een toename van kleine huishoudens, jong en oud. Ongeveer een derde van de instroom komt van buiten de regio. Je kunt je dus deels ook op hogere inkomens richten, ook voor gezinnen. Dit soort kernen trekt gemiddeld ongeveer 20 à 30% van de totale vraag per gemeente naar zich toe. Het aandeel sociale huur is hier vaak al iets hoger dan gemiddeld.

		JONGEREN, 1+2					GEZINNEN						OUDEREN, 1+2					
		SH < € 900	MH > € 900	KO < € 275K	KO < € 355K	KO > € 355K	SH < € 900	MH > € 900	KO < € 355K	KO < € 485K	KO < € 610K	KO > € 610K	SH < € 900	MH > € 900	KO < € 355K	KO < € 485K	KO < € 610K	KO > € 610K
ACHTK.	Buitenpost	++	0 / +	+	++	0 / +	+				++	+	++*	+	+		++	0 / +
	Surhuisterveen	++	0 / +	+	0 / +	0 / +	+				++	+	++*	+	+		++	0 / +
DD	Damwâld	++	0 / +	+	0 / +	0 / +*	+			+	++	+	++	+	+	+	++	0 / +
	De Westereen	+	0 / +	+	0 / +	0 / +	+				++	+	+*	+	+		++	0 / +
	Feanwâlden	++	0 / +	+	0 / +	0 / +	+				++	+	+++*	+	++		++	0 / +
NEF	Kollum	++	0 / +	+	0 / +	0 / +	+				++	+	++*	+	++		++	0 / +
T'DIEL	Burgum	++	0 / +	+	0 / +	0 / +	+				++	+	+++*	+	+		++	0 / +
	Hurdegaryp	++	0 / +	+	0 / +	0 / +	+				+	+	++*	++	+	+	+++	0 / +
	Trynwâlden	++	0 / +	+	0 / +	+	+		0 / +		+	+	++	+	0 / +	+	++	0 / +

▲ De programmaleidraad tot 2035 voor voorzieningenkernen, onderverdeeld naar doelgroepen en prijsklassen. Het schema is niet bedoeld als rekenmodel, maar als houvast om te bepalen welke doelgroepen je hier kunt bedienen. Dit is het 'palet aan doelgroepen' die je hier kunt bedienen. Uiteraard hangt het o.a. van de precieze locatie, ruimte en stedenbouwkundige inpassing af wat voor product je ergens bouwt. Met SH < € 900 voor jongeren en ouderen bedoelen we: multi-inzetbaar voor meerdere doelgroepen. * Deels ook geclusterd / beschut karakter.

De opvallendste nuances:

- Feanwâlden, Kollum, Hurdegaryp: iets zwaardere focus op ouderen, waarbij Kollum zich wat meer op alleenstaande ouderen kan richten en Hurdegaryp wat meer op oudere stellen. Dit draagt bij aan doorstroming in bestaande woningen.
- Trynwâlden: inzetten op starters en jonge doorstromers én ouderen. Dat kan ook met producten die multi-inzetbaar zijn.
- De Westereen, Surhuisterveen en in iets mindere mate Buitenpost: hier is al een hoog percentage sociale huur. We zien meer kansen in het omvormen van bestaande woningen dan in het toevoegen van nieuwe woningen voor kleine huishoudens.

6.5 PROGRAMMARICHTLIJN VOORZIENINGENKERNEN

Wat voor producten passen daarbij?

Voorzieningenkernen worden steeds vaker clusters van wonen met zorg. Je kunt denken aan deze producten:

- Grondgebonden woningen inzetbaar en aanpasbaar voor verschillende levensfasen (1). Deze woningen kunnen ook worden gecreëerd door aanpassingen in bestaande woningen.
- Geclusterd wonen, bijvoorbeeld in de vorm van appartementen (2);
- Nultredenwoningen (3) voor senioren, eventueel geclusterd (9);
- Appartementen voor kleinere huishoudens nabij voorzieningen. Voor senioren ook nabij zorg (4);
- Betaalbare koopwoningen voor starters (5), bijvoorbeeld kleinere appartementen (6);
- Flexwoningen om de woonvraag tijdelijk op te pakken (7);
- Ruime koopwoningen voor gezinnen en jonge doorstromers (8).



Levensloopbestendige woningen geschikt voor bewoning in alle levensfasen en rolstoelgeschikt in Aldwâld

1



Appartementen voor geclusterd wonen in Leeuwarden

2



Nultredenwoningen in Dokkum

3



Appartementen voor kleinere huishoudens (koop en huur), in Buitenpost

4



Betaalbare koopwoningen zoals dit plan voor sociale koop in Easterlittens.

5



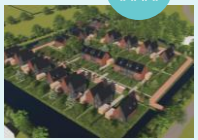
Voorbeeld van woningen voor een- en twee-persoonshuishoudens (HAT)

6



Ontwerp voor flexwonen in Leeuwarden

7



Gemixte buurt met compacte tot ruime gezinswoningen, zoals hier in Buitenpost

8



Eerste vorm van geclusterd wonen in Fryslân, hier in Surhuisterveen. Denkbaar in een mix van huur en koop

9

6.5 PROGRAMMARICHTLIJN VOORZIENINGENKERNEN

Past het aantal plannen bij de vraag?

Voorzieningenkernen blijven naar verwachting ook op de langere termijn gewild. De vraag naar extra woningen is dan ook groot. In de meeste kernen gaat het om 100 tot 200 woningen tot 2035, maar in Surhuisterveen, Kollum en de voorzieningenkernen in Tytsjerksteradiel ligt dat nog wat hoger. Het aanbod aan plannen (peildatum: 1 april 2025) dat daartegenover staat, is in de meeste kernen onvoldoende, zeker wanneer je rekening houdt met 30% planuitval of planuitstel. Alleen in Surhuisterveen zou je dan ongeveer genoeg hebben. Kijken we ook naar het onderscheid tussen harde en zachte plannen, dan zien we dat gemiddeld maar ongeveer 30% van de plannen hard is. Overal is het dus zaak om snel te starten met het ontwikkelen van harde plannen, waar mogelijk zachte plannen hard te maken en parallel te zoeken naar extra locaties.

In de meeste voorzieningenkernen liggen meer plannen voor sociale huur klaar dan je op basis van de vraag in de gemeente mag verwachten. Maar dat is niet erg, want de verwachting is dat de vraag naar sociale huur in zulke kernen hoger ligt dan in basis- en woondorpen. Deels uit zich dat in extra vraag naar wonen met zorg. Dat is in lijn met de regionale visie Wonen met Welzijn en Zorg die ervan uitgaat dat zorgaanbod zich straks steeds meer concentreert in voorzieningenkernen.

Voor de middenhuur kunnen de meeste voorzieningenkernen nog extra plannen gebruiken. Je zou misschien een aantal plannen voor sociale huur hiervoor in kunnen zetten. Voor koopwoningen zijn er alleen voor voorzieningenkernen in Achtkarspelen en in Damwâld voldoende plannen om te voorzien in de behoefte.

GEMEENTE	KERN/CLUSTER	GEPLANDE NIEUWBOUW	SLOOP	NETTO	NETTO-BEHOEFTE 2025-2035	130% NETTO BEHOEFTE	PLANNEN T.O.V. BEHOEFTE
ACHTKARSPELEN	Buitenpost	215		215	195 - 220	255 - 285	iets te weinig
	Surhuisterveen	260	25	235	190 - 215	245 - 280	iets te weinig
DANTUMADIEL	Damwâld	155		155	145 - 180	190 - 235	iets te weinig
	De Westereen	95		95	145 - 180	190 - 235	veel te weinig
	Feanwâlden	60		60	100 - 125	130 - 160	veel te weinig
NOARDEAST-FRYSLÂN	Kollum	140		140	205 - 250	265 - 325	veel te weinig
TYTSJERKSTERADIEL	Burgum	280	15	265	305 - 385	395 - 500	te weinig
	Hurdegaryp	120		120	185 - 235	240 – 305	veel te weinig
	Trynwâlden	145	10	135	200 - 350	260 - 455	veel te weinig
	Oentsjerk e.o.	90	10	80	*125 - 215*	*160 - 280*	*veel te weinig*
	Gytsjerk	55		55	*75 -135*	*95 - 175*	*iets te weinig*

6.5 PROGRAMMARICHTLIJN BASISDORPEN

Waar richt je je op?

Basisdorpen zijn vooral in trek bij huishoudens die dorps willen wonen, waarbij ze wel dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt of basisschool binnen handbereik hebben. Dat zijn vaak gezinnen, jonge stellen of doorstromers en vitale ouderen. Kwalitatief goede zorg aanbieden wordt hier op termijn lastiger. Daarom richten we ons hier niet op groepen met een zorgvraag. Woningen zijn hier vaak grondgebonden, met eventueel wat hoogteaccenten in dorpskernen, mits dat past bij het karakter van het dorp. Het aandeel sociale huur verschilt per kern, maar is vaak wat lager dan gemiddeld in de gemeente. De vraag is in beginsel lokaal of regionaal van aard.

		JONGEREN, 1+2					GEZINNEN						OUDEREN, 1+2					
		SH < € 900	MH > € 900	KO < € 275K	KO < € 355K	KO > € 355K	SH < € 900	MH > € 900	KO < € 355K	KO < € 485K	KO < € 610K	KO > € 610	SH < € 900	MH > € 900	KO < € 355K	KO < € 485K	KO < € 610K	KO > € 610K
ACHTK.	Drogeham	+		+	+	+			0 / +		++	+	+		0 / +		+	0 / +
	Harkema	+		++	0 / +	+			0 / +		++	+	+	0 / +	0 / +		+ / ++	0 / +
	Kootstertille	+		+	++	+			0 / +		++	+	+		0/ +		+ / ++	0 / +
NEF	Eanjum e.o.	+		++	+	+			0 / +		++	+	+		0 / +		+ / ++	0 / +
	Ferwert-Hegebeintum	+		+	0 / +	+			0 / +		++	+	++	0 / +	0 / +		+ / ++	0 / +
	Hallum	++		+	0 / +	+	+		0 / +		++	+	+	0 / +	0 / +		+ / ++	0 / +
	Holwert	+		+	0 / +	+			0 / +		++	+	++		+	+	+	0 / +
	Kollumersw.-Feankl.	+		++	+	+			0 / +		++	+	+		0 / +		+ / ++	0 / +
	Marrum	+		+	0 / +	+			0 / +		++	+	++	+	0 / +		+ / ++	0 / +
	Ternaard	+		++	0 / +	+			0 / +		++	+			0 / +		+ / ++	0 / +
T'DIEL	Garyp	+		+	0 / +	+		0 / +	0 / +	+	++	+	+		0 / +		+ / ++	0 / +

▲ De programmaleidraad tot 2035 voor de basisdorpen, onderverdeeld naar doelgroepen en prijsklassen. Het schema is niet bedoeld als rekenmodel, maar als houvast om te bepalen welke doelgroepen je hier kunt bedienen. Dit is het 'palet aan doelgroepen' die je hier kunt bedienen. Uiteraard hangt het o.a. van de precieze locatie, ruimte en stedenbouwkundige inpassing af wat voor product je ergens bouwt. Met SH < € 900 voor jongeren en ouderen bedoelen we: multi-inzetbaar voor meerdere doelgroepen. * Deels ook geclusterd / beschut karakter.

De opvallendste nuances:

- In basisdorpen in Achtkarspelen ligt de focus wat extra op jongeren. Dat betekent: goedkope koop (Harkema) of betaalbare koop (Drogeham, Kootstertille). In Drogeham mag ook meer aanbod voor ouderen komen.
- In Eanjum e.o., Kollumersweach-Feankleaster en Ternaard mag de nadruk ook iets meer op jongere doelgroepen liggen.
- In Holwert houden ouderen gezinswoningen bezet. Daar is inspelen op doorstroming belangrijk.
- In Ferwert-Hegebeintum en Marrum staat relatief weinig sociale huur. Leg hier de focus op, met name voor de oudere doelgroep.
- Richt je in Garyp op stellen en gezinnen. Extra koop- en middenhuurwoningen kunnen bijdragen aan doorstroming onder jongeren.
- In Hallum is extra aandacht nodig voor huisvesting van werknemers van de industrie daar.

6.5 PROGRAMMARICHTLIJN BASISDORPEN

Wat voor producten passen daarbij?

Op termijn wordt professionele zorg leveren hier moeilijker. Gelijkvloers wonen toevoegen is hier wel denkbaar, maar dan vooral voor groepen die voorsorteren op ouder worden in hun eigen sociale netwerk. Je kunt denken aan de volgende producten:

- Grondgebonden woningen voor kleine huishoudens die kunnen worden aangepast op en ingezet in verschillende levensfases. Dit kan zowel koop (1) als huur (6) zijn. Je kunt deze woningen ook realiseren door bestaande woningen aan te passen.
- Een mix van verschillende woningtypen voor verschillende doelgroepen (2) om een *mienskip* met draagkracht te organiseren. Dit kan bijvoorbeeld ook in kleinere vorm op een erf (3).
- Goedkope en betaalbare woningen voor jongeren en starters (5). Die kun je ook realiseren in de bestaande voorraad door grote woningen te splitsen (8).
- Ruime rijwoningen voor gezinnen om zo doorstroming uit starterswoningen op gang te brengen (7);
- Geclusterd wonen voor ouderen (4).



Levensloopbestendige woningen geschikt voor bewoning in alle levensfasen en rolstoelgeschikt in Aldwâld

1



Combinatie van verschillende woningtypen in Dokkum

2



Woningen voor verschillende doelgroepen, gezamenlijk op een erf in Hylaard

3



De vorm van geclusterd wonen in Fryslân, hier in Surhuisterveen. Denkbaar in een mix van huur en koop

4



Betaalbare en goedkope woningen, zoals deze starterswoningen in Reard

5



Grondgebonden sociale huurwoningen voor kleinere huishoudens. Voorbeeld van WoonFriesland, Heerenveen

6



Ruime rijwoningen voor gezinnen, zoals dit voorbeeld uit Dokkum (Noarderstek-II)

7



Woningsplitsing, bijvoorbeeld als 'friends-woningen'

8

6.5 PROGRAMMARICHTLIJN BASISDORPEN

Past het aantal plannen bij de vraag?

In basisdorpen is nog substantiële vraag, maar als de marktdruk wat meer stabiliseert of op termijn zelfs afneemt, ga je dat hier wel sneller merken. Ga daarom op zoek naar locaties binnen de dorpskern, zoals oude schoollocaties of andere braakliggende terreinen, zodat je binnendorps kwaliteit toevoegt en rotte kiezen verwijdert. Is die ruimte er niet, kies dan op kleine schaal voor uitbreiding. In de meeste basisdorpen is vraag naar enkele tientallen woningen. Alleen Harkema komt nog hoger uit. Het aantal plannen (peildatum: 1 april 2025) blijft overal achter bij de vraag, behalve in Kollumersweag-Feankleaster. Hoeveel plannen hard zijn, verschilt per kern: in Holwert zijn alle plannen hard, in de andere kernen zijn alleen maar zachte plannen. Maak daar op z'n minst een deel hard, zodat je overal meters kunt maken.

In veel basisdorpen is het aandeel plannen voor sociale huur iets lager dan gemiddeld in de gemeente. Dat is niet erg, want woningzoekenden in basisdorpen zijn wat vaker koop-georiënteerd.

Voor koopwoningen zijn er ook vaak minder plannen dan waar vraag naar is. Alleen in Kollumersweach-Feankleaster zijn er genoeg plannen. In Ferwert-Hegebeintum, Kollumersweach-Feankleaster en Marrum zijn ook nog een aantal plannen onbekend. Deze plannen kun je invullen op basis van de verwachte behoefte. Voor de middenhuur zijn in de meeste kernen geen plannen, maar dat is niet erg, want de behoefte is daar ook niet zo groot. Middenhuur toevoegen is daar altijd maatwerk.

GEMEENTE	KERN/CLUSTER	GEPLANDE NIEUWBOUW	SLOOP	NETTO	NETTO-BEHOEFTE 2025-2035	130% NETTO BEHOEFTE	PLANNEN T.O.V. BEHOEFTE
ACHTKARSPELEN	Drogeham	25		25	50 - 55	65 - 70	veel te weinig
	Harkema	120	15	105	120 - 130	155 - 170	te weinig
	Kootstertille	25		25	55 - 60	70 - 80	veel te weinig
NOARDEAST-FRYSLÂN	Eanjum e.o.	15		10	25 - 30	30 - 40	te weinig
	Ferwert-Hegebeintum	15		15	40 - 50	50 - 65	veel te weinig
	Hallum	40		40	85 - 105	110 - 135	veel te weinig
	Holwert	20		20	25 - 30	30 - 40	te weinig
	Kollumersw.-Feankl.	65		65	55 - 65	70 - 85	iets te weinig
	Marrum	15		15	25 - 30	30 - 40	te weinig
	Ternaard	5		5	25 - 30	30 - 40	veel te weinig
TYTSJERKSTERADIEL	Garyp	45	10	35	70 - 90	90 - 115	veel te weinig

6.5 PROGRAMMARICHTLIJN WOONDORPEN

Waar richt je je op?

Woondorpen hebben jaren een lastige positie op de woningmarkt gehad. Tot een paar jaar geleden is in veel kernen sprake geweest van krimp, doordat mensen wegtrokken, maar ook doordat de provincie dorpen op slot zette, er geen nieuwbouw mogelijk was en dorpen dus ook niet kónden groeien. Ruimte bieden voor iets nieuws is hier belangrijk, omdat je daarmee je dorpen gewild houdt, maar je moet de risico's als gevolg van vraaguitval in de kwetsbaarste voorraad als de markt weer meer ontspant niet uit het oog verliezen. Het programma moet hier vooral koopgericht zijn, met producten voor vitale doelgroepen, vooral gezinnen. De toenemende vraagdruk van de afgelopen jaren kwam vooral van buiten de regio. Opgeteld zijn er geen grote aantallen plannen nodig; toevoegen blijft maatwerk.

		JONGEREN, 1+2					GEZINNEN						OUDEREN, 1+2					
		SH < € 900	MH > € 900	KO < € 275K	KO < € 355K	KO > € 355K	SH < € 900	MH > € 900	KO < € 355K	KO < € 485K	KO < € 610K	KO > € 610K	SH < € 900	MH > € 900	KO < € 355K	KO < € 485K	KO < € 610K	KO > € 610K
ACHTK.	Augustinusga	0 / +		0 / +	0 / +	+			+	++	+++	+	0 / +		0 / +	0 / +	0 / +	
	Boelenslaan	0 / +		0 / +	0 / +	+			0 / +	+	++	+	0 / +		0 / +	0 / +	+	
	Gerkerskl.-Stroob.	0 /+		0 / +	+	+			+	+	++	+	0 / +		0 / +	0 / +	+	
	Surhuizum	0 / +		0 / +	0 / +	+			0 / +	+	++	+	0 / +		0 / +	0 / +	+	
	Twijzel	0 / +		0 / +	0 / +	+			0 / +	+	++	+	0 / +		0 / +	0 / +	+	
	Twijzelerheide	0 / +		0 / +	0 / +	+			0 / +	+	++	+	0 / +		0 / +	0 / +	+	
DD	Broeksterwâld e.o.	0 / +		0 / +	++	+			0 / +	++	++	+	0 / +		0 / +	0 / +	+	
	Driezum e.o.	0 / +		0 / +	++	+			0 / +	++	++	+	0 / +		0 / +	0 / +	+	
	Rinsumageast	0 / +		0 / +	++	+			0 / +	++	++	+	0 / +		0 / +	0 / +	+	
NEF	Blije	0 / +		0 / +	+	+			0 / +	+	++	+	0 / +		0 / +	0 / +	+	
	Burdaard e.o.	0 / +		0 / +	0 / +	+			0 / +	+	++	+	0 / +		0 / +	++	+	
	Dorpen o. van Kollum	0 / +		++	0 / +	+			0 / +	+	++	+	0 / +		0 / +	0 / +	+	
	Dorpen w. van Kollum	0 / +		0 / +	0 / +	+			0 / +	++	+++	+	0 / +		0 / +	0 / +	+	
	Easternijtsjerk	0 / +		++	++	+			0 / +	++	++	+	0 / +		0 / +	0 / +	+	
	Ie en Ingwirrum	0 / +		0 / +	0 / +	+			0 / +	+	++	+	++		0 / +	++	+	
	Mitselwier e.o.	0 / +		0 / +	0 / +	+			0 / +	+	++	+	0 / +		+	++	+	
	Sweagerbosk	0 / +		0 / +	0 / +	+			0 / +	+	++	+	0 / +		0 / +	0 / +	+	
	Tussen Holw. en Dokk.	0 / +		+	++	+			0 / +	++	++	+	0 / +		0 / +	0 / +	+	
	Wierum-Nes-Peaz.-Modd.	0 / +		0 / +	0 / +	+			0 / +	+	+	+	++		0 / +	0 / +	+	
T'DIEL	Earnewâld	0 / +		0 / +	0 / +	+			0 / +	+	++	+	0 / +		0 / +	++	+	
	Eastermar	0 / +		0 / +	0 / +	+			0 / +	+	+	+	0 / +		0 / +	++	+	
	Jistrum	0 / +		0 / +	++	+			0 / +	+	++	+	0 / +		0 / +	0 /+	+	
	Noardburgum	0 / +		0 / +	0 / +	+			0 / +	+	+ / ++	+	0 / +		0 / +	0 / +	+	
	Ryptsjerk	0 / +		0 / +	0 / +	+			0 / +	+	++	+	0 / +		0 / +	0 / +	+	
	Sumar	0 / +		0 / +	0 / +	+			0 / +	+	++	+	0 / +		0 / +	0 / +	+	
	Suwâld	0 / +		++	++	+			0 / +	+	++	+	0 / +		0 / +	0 / +	+	
	Tytsjerk	0/ +		0 / +	0 / +	+			0 / +	+	++	+	0 / +		+	+ / ++	+	

▲ De programmaleidraad tot 2035 voor woondorpen, onderverdeeld naar doelgroepen en prijsklassen. Het schema is niet bedoeld als rekenmodel, maar als houvast om te bepalen welke doelgroepen je hier kunt bedienen. Dit is het 'palet aan doelgroepen' die je hier kunt bedienen. Uiteraard hangt het o.a. van de precieze locatie, ruimte en stedenbouwkundige inpassing af wat voor product je ergens bouwt. Met SH < € 900 voor jongeren en ouderen bedoelen we: multi-inzetbaar voor meerdere doelgroepen.

* Deels ook geclusterd / beschut karakter.

6.5 PROGRAMMARICHTLIJN WOONDORPEN

De opvallendste nuances:

- In Augustinusga en Gerkesklooster-Stroobos zien we veel jonge gezinnen en een verouderde voorraad. Hier is betaalbaar toevoegen via nieuwbouw wenselijk. Augustinusga is sowieso een gezinsrijk dorp: daar zijn ook gezinswoningen in andere segmenten nodig.
- In de woondorp-clusters in Dantumadiel zien we vooral vraag naar gezinswoningen in het segment tot ca. € 485.000. Zelfbouw komt in deze dorpen veel voor, dus een deel moet via kavels aangeboden worden.
- In de dorpen ten westen van Kollum en in Wierum-Nes-Peazens-Moddergat zien we kansen voor hogere inkomens. Daar is ruimte voor gezinswoningen in het duurdere segment. Zeker in Wierum-Nes-Peazens-Moddergat gaat het niet om grote aantallen.
- In de dorpen ten westen van Kollum is ook ruimte voor middeldure gezinswoningen. Dat geldt ook voor Easternijtsjerk en dorpen tussen Holwert en Dokkum. Die woningen zijn complementair aan de oudere gezinswoningen die er al staan. Nieuw aanbod voor jongere gezinnen is daar op z'n plaats.
- In Tytsjerksteradiel liggen inkomens doorgaans wat hoger, ook in woondorpen. We zien in Earnewâld, Eastermar en Tytsjerk ruimte voor doorstroming van ouderen. Die dorpen zijn relatief vergrijsd en ouderen houden daar gezinswoningen bezet. In Jistrum en Suwâld speelt dat minder, maar is wel vraag vanuit jongere doelgroepen. Voeg daar met nieuwbouw wat toe, in een betaalbaarder segment.
- In Burdaard e.o. wonen veel ouderen. Doorstroming op gang brengen met middeldure producten helpt daar mee om andere doelgroepen beter te bedienen met bestaande woningen.

6.5 PROGRAMMARICHTLIJN WOONDORPEN

Wat voor producten passen daarbij?

Specifiek bouwen voor mensen die afhankelijk zijn van professionele zorg is hier niet verstandig. In de koop kun je wel gelijkvloerse woningen toevoegen voor groepen die nog vitaal zijn. Het programma is hier wat traditioneler dan in basis- en voorzieningenkernen, met vooral focus op gezinnen. Je kunt denken aan:

- Grondgebonden koopwoningen voor kleine huishoudens die kunnen worden aangepast op en ingezet in verschillende levensfases (4). Deze woningen kunnen ook worden gecreëerd door aanpassingen in de bestaande voorraad.
- Een mix van verschillende woningtypen voor verschillende doelgroepen (1) om een *mienskip* met draagkracht te organiseren. Dit kan bijvoorbeeld ook in kleinere vorm op een erf (2).
- Goedkope en betaalbare woningen voor jongeren en starters (3). Die kun je ook realiseren in de bestaande voorraad door grote woningen te splitsen (6).
- Ruime rijwoningen voor gezinnen om zo doorstroming uit starterswoningen op gang te brengen (5).



Combinatie van verschillende woningtypen in Dokkum

1



Woningen voor verschillende doelgroepen, gezamenlijk op een erf in Hylaard

2



Betaalbare en goedkope woningen, zoals deze starterswoningen in Reard

3



Levensloopbestendige woningen geschikt voor bewoning in alle levensfasen en rolstoelgeschikt in Aldwâld

4



Ruime rijwoningen voor gezinnen, zoals dit voorbeeld uit Dokkum (Noarderstek-II)

5



Woningsplitsing, bijvoorbeeld als 'friends-woningen'

6

6.5 PROGRAMMARICHTLIJN WOONDORPEN

Past het aantal plannen bij de vraag?

In woondorpen is nu voldoende vraag, maar als de markt zich ontspant, merk je dat hier het snelst, helemaal in woondorpen langs de Waddenkust. Richt je vooral op inbreidingslocaties, en als die er niet zijn op locaties die het dorp afhechten. Dat mag ook samengaan met vernieuwing. In Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel zijn er vaak voldoende plannen (peildatum: 1 april 2025). Soms is er nog wat extra's nodig. In Dantumadiel en Noardeast-Fryslân mag er soms nog wat bij. Hoeveel harde plannen er zijn, verschilt per plek. Dantumadiel heeft veel harde plannen, Noardeast-Fryslân en Tytsjerksteradiel meer zachte. Overal geldt: ga snel aan de slag met harde plannen, en werk ondertussen zachte plannen verder uit. Beoordeel wel goed welke plannen de meeste meerwaarde hebben en geef daar voorrang aan. Plannen in woondorpen zijn (vanzelfsprekend) vaak koopgericht.

GEMEENTE	KERN/CLUSTER	GEPLANDE NIEUWBOUW	SLOOP	NETTO	NETTO-BEHOEFTE 2025-2035	130% NETTO BEHOEFTE	PLANNEN T.O.V. BEHOEFTE
ACHTKARSPELEN	Augustinusga	25		25	ca. 20	ca. 25	match
	Boelenslaan	20		20	ca. 20	ca. 25	match
	Gerkerkl.-Stoob.	40	10	30	15 - 20	20 - 25	iets te veel
	Surhuizum	25		25	ca. 20	ca. 25	match
	Twijzel	30	10	20	15 - 20	20 - 25	match
	Twijzelerheide	35		35	25 - 30	30 - 40	match
DANTUMADIEL	Broeksterwâld e.o.	20		20	20 - 25	25 - 30	iets te weinig
	Driezum e.o.	40		40	25 - 30	30 - 40	match
	Rinsumageast	10		10	15 - 20	20 - 25	iets te weinig
NOARDEAST-FRYSLÂN	Blije	15		15	ca. 15	Ca. 20	iets te weinig
	Burdaard e.o.	20	5	15	25 - 30	30 - 40	te weinig
	Dorpen o. van Kollum	25		25	20 - 25	25 - 30	match
	Dorpen w. van Kollum	20		20	35 - 40	45 - 50	te weinig
	Easternijtsjerk	30	10	20	25 - 30	30 – 40	te weinig
	Ie en Ingwirrum	10		10	20 - 25	25 - 30	te weinig
	Mitselwier e.o.	5		5	20 - 25	30 - 40	veel te weinig
	Sweagerbosk	0		0	ca. 10	ca. 15	te weinig
	Tussen Holw. en Dokk.	15		15	ca. 15	ca. 20	iets te weinig
	Wierum-Nes-Peaz.-Modd.	20	20	0	ca. 15	ca. 20	te weinig
TYTSJERKSTERADIEL	Earnewâld	65		65	15 - 20	20 - 25	ruim
	Eastermar	40		40	25 - 35	30 - 45	match
	Jistrum	40		40	15 - 20	20 - 25	iets te veel
	Noardburgum	55		55	35 - 45	45 - 60	match
	Ryptsjerk	10		10	ca. 15	ca. 20	te weinig
	Sumar	5		5	20 - 30	25 - 40	veel te weinig
	Suwâld	15		15	ca. 10	ca. 15	match
	Tytsjerk	20		20	25 - 35	30 - 45	te weinig



7

WONEN EN ZORG

7.1 IN HET KORT

In dit hoofdstuk

We gaan hier specifiek in op het thema wonen en zorg.

- We schetsen allereerst welke vormen van wonen en zorg voor ouderen er zijn (paragraaf 7.2);
- Daarna brengen we de vraag van verschillende doelgroepen naar wonen en zorg voor de komende jaren in beeld, waaronder de behoefte aan nultredenwoningen en geclusterd wonen per kern of cluster van kernen (paragraaf 7.3);
- We sluiten af met een kader over wat woonzorgspecialisten ons meegeven.

Uitkomsten in het kort

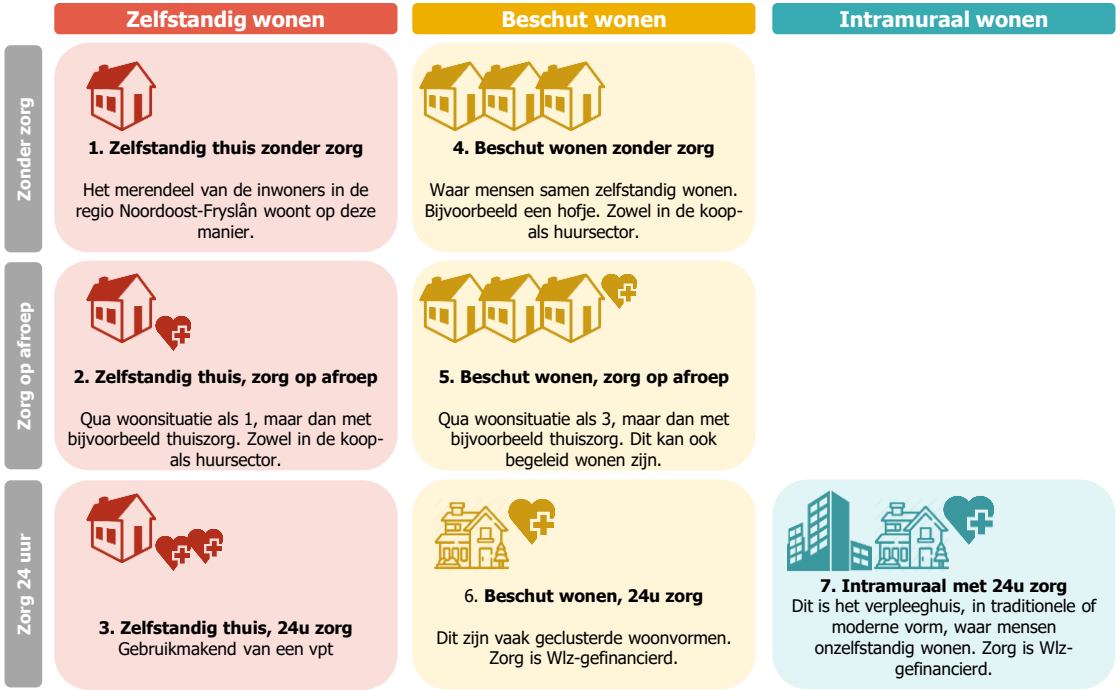
- De vergrijzing in Noordoost-Fryslân zet door en leidt op termijn tot 'dubbele vergrijzing', met naar verhouding veel 80-plussers. De woonvraag verandert dus ook. Uit de analyse blijkt dat er tot en met 2035 zo'n 385 extra eenheden aan geclusterd wonen nodig zijn. Hiernaast is er omvangrijke vraag naar meer geschikte woonvormen: nultredenwoningen. Hier gaat het bij benadering om 1.200 woningen.
- Een deel van de vraag naar nultredenwoningen kan opgelost worden in de bestaande voorraad. We zagen in hoofdstuk 4 namelijk al dat naar verwachting 60% van de bestaande woningen aanpasbaar is. Senioren zijn niet snel geneigd om te verhuizen, en wanneer ze dat zijn moet het nieuwe aanbod exceptioneel goed passen bij hun wensen. Oplossingen in de bestaande voorraad liggen daarom voor de hand. Dat betekent niet dat er geen opgave is in nieuwbouw: er is ook een kwalitatieve vraag naar woningen van goede kwaliteit, met een goede plattegrond, bijvoorbeeld in een hofje of geclusterd bij zorgvoorzieningen.
- De meest logische plekken voor woonvormen met een zorgcomponent zijn centrale locaties met een relatief hoog voorzieningenniveau. Dit betekent dat in Dokkum en andere voorzieningenkernen zoals Buitenpost en Kollum de grootste kansen zijn voor toevoeging van deze woningen. De analyse maakt ook duidelijk dat hier niet altijd al zorggeschikte woningen aanwezig zijn.

7.2 SOORTEN WONEN EN ZORG

Meer mensen met een zorgbehoefte, meer ouderen

Het aantal ouderen neemt de komende jaren toe. We onderscheiden drie groepen, variërend in hoe zwaar hun zorgbehoefte is (zie de figuur rechts):

1. Mensen die zelfstandig wonen, met een Wmo-indicatie voor lichte (zorg)ondersteuning door bijvoorbeeld thuiszorg;
2. Mensen met behoefte aan een 'beschutte' woonvorm: zij komen niet (meer) in aanmerking voor intramuraal wonen, maar hebben wel behoefte aan een woonplek waar ze zelfstandig kunnen wonen, met zorg nabij en waar naar hen omgekeken wordt;
3. Mensen met een Wlz-indicatie die in aanmerking komen voor intramuraal wonen. Steeds vaker in een kleinschalige setting. Nog vaker (toch gewoon) zelfstandig. Huidig rijksbeleid is gericht op extramuralisering van de zorg en het bevriezen van de huidige intramurale capaciteit.



▲ Vormen van wonen met meer of minder zorg voor ouderen. Bron: KAW (2022).

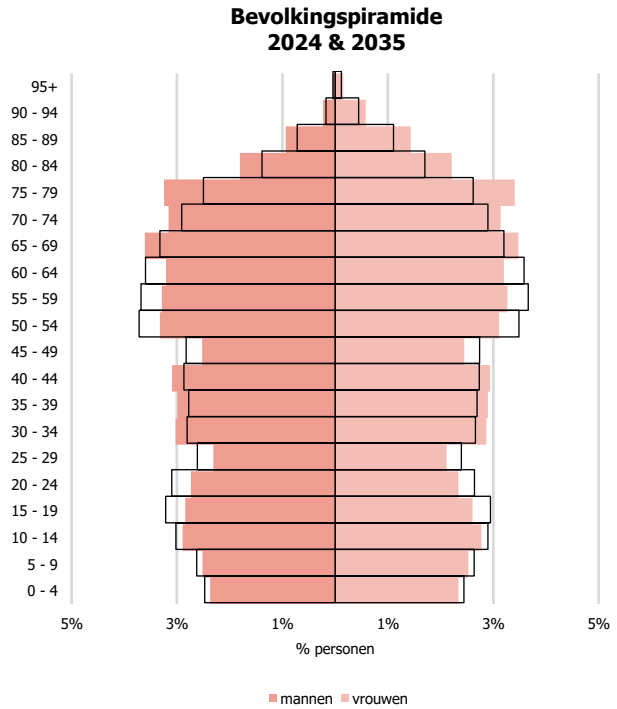
7.3 DOELGROEPEN SENIOREN

Vergrijzing gaat toenemen

De bevolkingspiramide rechts laat in het **rood** de leeftijdsopbouw zien voor de regio Noordoost-Fryslân voor het jaar 2035 en **zwart omlijnd** voor 2024. De verwachting voor de toekomst is gebaseerd op de Primos-prognose van leeftijdsgroepen. De prognose komt lager uit dan de prognose waar in dit rapport vanuit wordt gegaan, maar omdat het hier om aandelen gaat in plaats van aantallen heeft dat weinig invloed.

De verwachting is dat het aantal senioren, maar vooral ook het aantal oude senioren, sterk zal toenemen. Tegelijkertijd neemt het aandeel in de leeftijdsgroepen daaronder sterk af. Dit zijn vaak ook leeftijdsgroepen waarin mantelzorg kan worden verleend. Zo neemt het aantal hulpbehoevenden dus toe, maar de mensen die mantelzorg kunnen verlenen af. Dit vraagt om meer clustering van zorg, zoals ook in de Visie Wonen met Welzijn & Zorg is opgenomen. Dit nemen we ook mee in de vertaling van de behoefte aan geclusterd wonen en nultredenwoningen.

Ook het aandeel jongeren en jongvolwassenen neemt af. De verwachting is wel dat dit minder heftig gebeurt dan voorspeld wordt. Zo is de verwachting dat zich vanwege relatief betaalbare huizenprijzen hier en hogere prijzen in omliggende regio's meer gezinnen en starters in de regio vestigen. Dat geeft de 'demografische motor' een impuls. Meer instroom van gezinnen zorgt immers ook weer voor nieuwe aanwas in de toekomst en is ook belangrijk in het openhouden van voorzieningen zoals zwembaden.



▶ Bevolkingspiramides voor de regio Noordoost-Fryslân voor het jaar 2035. Elke staaf geeft aan hoeveel mannen en vrouwen er in elke leeftijdsgroep zitten. De zwarte contouren geven de gemiddelde leeftijdsopbouw van de regio Noordoost-Fryslân weer in 2024. Hoe breder de onderkant van de piramide, hoe meer jongeren er wonen. Andersom geldt: hoe 'boller' de bovenkant, hoe meer (aanstaande) ouderen (deels 'babyboomers') er zijn. Bron: CBS (2024) & Primos (2025).

7.3 DOELGROEPEN SENIOREN

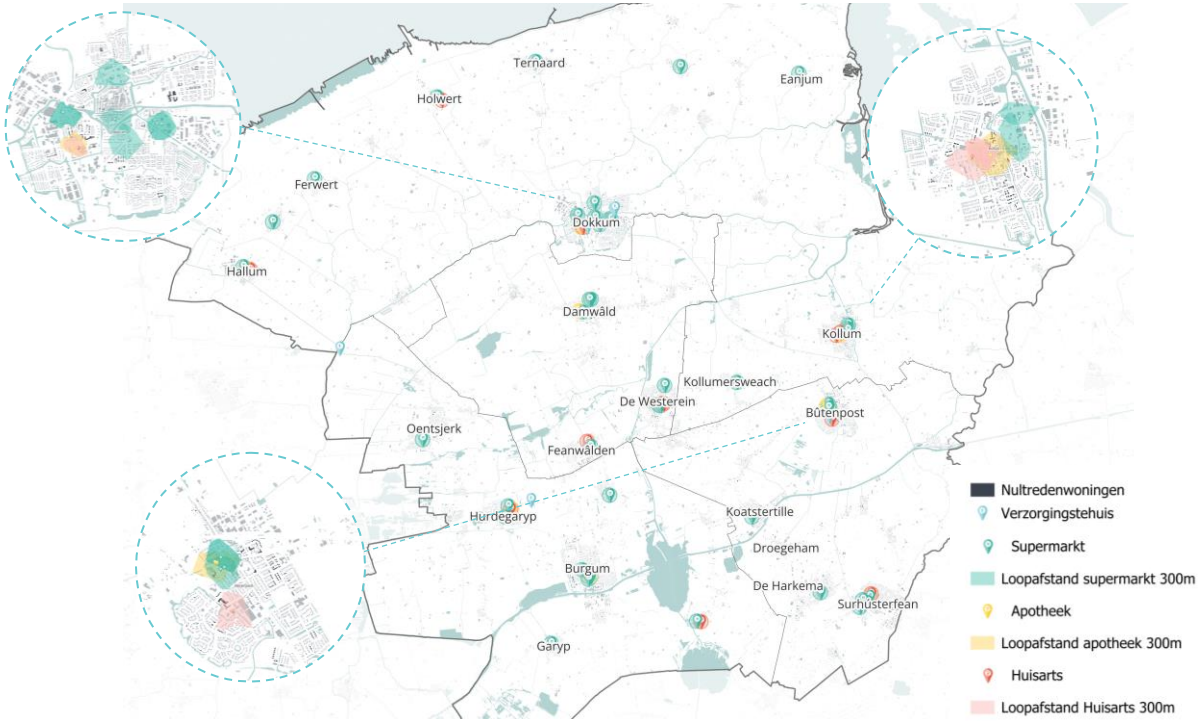
Geschiktheid woonomgeving voor senioren

De kaart rechts laat zien in het groen waar geschikte woningen voor senioren staan in relatie tot belangrijke voorzieningen voor deze doelgroep.

Er zijn drie scenario's mogelijk:

1. De geschikte woningen staan in de buurt van voorzieningen die voor ouderen relevant zijn (= match);
2. Er zijn wel voorzieningen, maar er staan geen geschikte woningen in de buurt (= kans);
3. Er zijn geen voorzieningen, maar er staan wel geschikte woningen (= mismatch). We spreken van een mismatch als het om grotere aantallen woningen gaat.

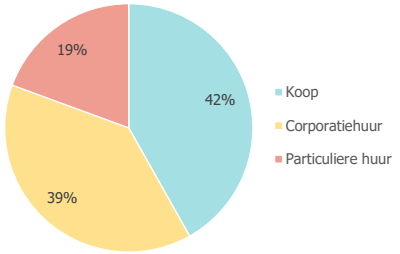
De kaart laat zien dat belangrijke voorzieningen voor senioren zich vaak, logischerwijs, bevinden in de voorzieningenkernen en ook vaak in het centrum liggen. Toch zijn dit tegelijkertijd niet de plekken waar de meeste nultredenwoningen (dikgedrukt op de kaart) zich bevinden.



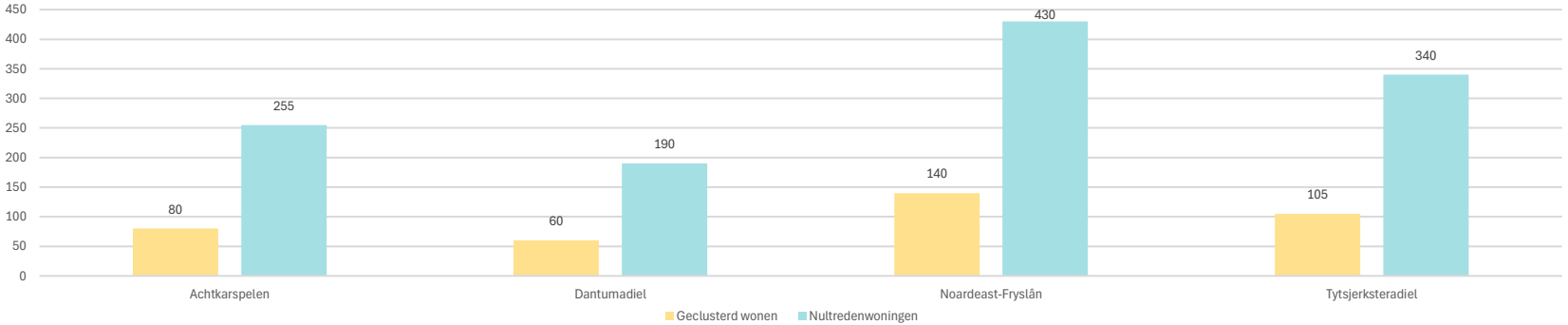
7.3 DOELGROEPEN SENIOREN

Behoefte aan zorggeschikte woningen

De tabel hieronder laat zien wat per gemeente de behoefte is aan extra geclusterde woningen en nultredenwoningen tot 2035. De aantallen zijn gebaseerd op het landelijke onderzoek naar Wonen en Zorg van ABF Research (2024), met een vertaling naar gemeente op basis van het aantal senioren. Belangrijk om daarbij te vermelden is dat het gaat om de totale extra behoefte. Een (groot) deel van deze behoefte moet opgevangen worden door aanpassingen in de bestaande voorraad. In hoofdstuk 4 lees je welke woningen daar het meest geschikt voor zijn. We keken ook naar het gewenste eigendom van senioren. Het aandeel koopwoningen is hierbij lager dan gemiddeld in het nieuwbouwprogramma. Zo wordt vaak de stap gemaakt van een koop- naar een huurwoning, maar zelden andersom. Door ervoor te zorgen dat nieuwe seniorenwoningen ook geschikte woningen zijn voor starters voorkom je dat deze woningen minder gewild worden als de piek van de vergrijzing voorbij is.



▲ Vertaling van de woonbehoefte naar eigendom o.b.v. de toename per leeftijdsgroep. Bron: CBS (2024), Primos (2025) en ABF Research (2024), bewerking KAW.



▲ Behoefte aan extra geclusterd wonen en nultredenwoningen per gemeente tot 2035. Bron: CBS (2023) en ABF Research (2024), bewerking KAW.

7.3 DOELGROEPEN SENIOREN

Vertaling naar kernen

Rechts vertalen we de behoefte tot 2035 aan geclusterd wonen en nultredenwoningen naar kernen, zoals op de vorige pagina beschreven is. Hierbij is ook beschreven dat een aanzienlijk deel van de behoefte ook in de bestaande voorraad opgelost kan worden. Bij de vertaling naar kernen is rekening gehouden met de visie op kernen volgens de Visie Wonen met Welzijn & Zorg. Zo zijn (clusters van) kernen ingedeeld in drie zones: basis, medium en compleet. De behoefte aan zorggeschikte woningen wordt verdeeld onder kernen met het voorzieningenniveau medium en compleet. Dat betekent echter niet dat er in basisdorpen niks kan. Hier moet sprake zijn van maatwerk op eventueel vrijkomende locaties en moet meer gestuurd worden op eventuele eigen initiatieven en creatieve concepten. Clustering van wonen en zorg is nodig om de zorg haalbaar te houden. Zo kun je het voorzieningenniveau ook beter in stand houden. In het bouwprogramma gaan we uit van ca. 1.200 woningen voor senioren. Dit bevat alle geclusterde woningen en twee derde van de behoefte aan nultredenwoningen, ook in de koop in de vorm van bijvoorbeeld bungalows of woningen die later eenvoudig zorggeschikt te maken zijn. Een derde van die behoefte (ca. 400 woningen) moet opgelost worden door het aanpassen van bestaande woningen.

Het grootste deel van de behoefte gaat naar kernen met een compleet voorzieningenaanbod, zoals Dokkum, Hurdegaryp, Surhuisterveen en De Westereen. Ook Ferwert valt onder de zone ‘compleet’ vanwege de aanwezigheid van een intramurale instelling. De Trynwâlden wordt in de visie door de clustering van basis- en woondorpen aangeduid als voorzieningenkern, maar hier ontbreekt juist een intramurale instelling, waardoor het in zone ‘medium’ valt. Binnen de Trynwâlden vallen in de visie ook Ryptsjerk en Tytsjerk, in tegenstelling tot de indeling in dit onderzoek. In de tabel hiernaast zijn we uitgegaan van dezelfde indeling als de Visie Wonen met Welzijn & Zorg. In sommige kernen is de behoefte zo gering dat er sprake is van maatwerk. Dit kan bijvoorbeeld zijn bij sloop-nieuwbouw door een corporatie, waarbij ruime gezinswoningen plaatsmaken voor meer zorggeschikte woningen voor senioren.

CLUSTER	BANDBREEDTE GECLUSTERD	BANDBREEDTE NULTREDEN	NIEUWBOUW NULTREDEN
Gemeente Achtkarspelen	**80**	**255**	**170**
Buitenpost	25 - 30	75 - 85	50 - 55
Drogeham	maatwerk	15 - 20	10 – 15
Harkema	ca. 15	45 - 55	30 - 35
Kootstertille	maatwerk	20 - 25	ca. 15
Surhuisterveen	25 - 30	75 - 85	50 - 55
Gemeente Dantumadiel	**60**	**190**	**125**
Damwâld	20 - 25	65 - 75	45 - 50
De Westereen	20 - 25	65 - 75	45 - 50
Feanwâlden	ca. 15	45 - 55	30 - 35
Gemeente Noardeast-Fryslân	**140**	**430**	**290**
Dokkum	60 - 70	175 - 225	115 - 150
Ferwert-Hegebeintum	maatwerk	20 - 25	ca. 15
Hallum	ca. 10	30 - 40	20 - 25
Kollum	30 - 35	90 - 110	60 - 75
Kollumersweach-Feankleaster	ca. 15	40 - 50	25 - 35
Ternaard	maatwerk	ca. 15	ca. 10
Mitselwier e.o.	maatwerk	ca. 10	ca. 5
Gemeente Tytsjerksteradiel	**105**	**340**	**225**
Burgum	35 - 45	125 - 145	85 - 100
Hurdegaryp	25 - 30	75 - 95	50 - 65
Trynwâlden	30 - 40	95 - 115	65 - 80
Noardburgum	maatwerk	ca. 15	ca. 10
Noordoost-Fryslân	**385**	**1.215**	**815**

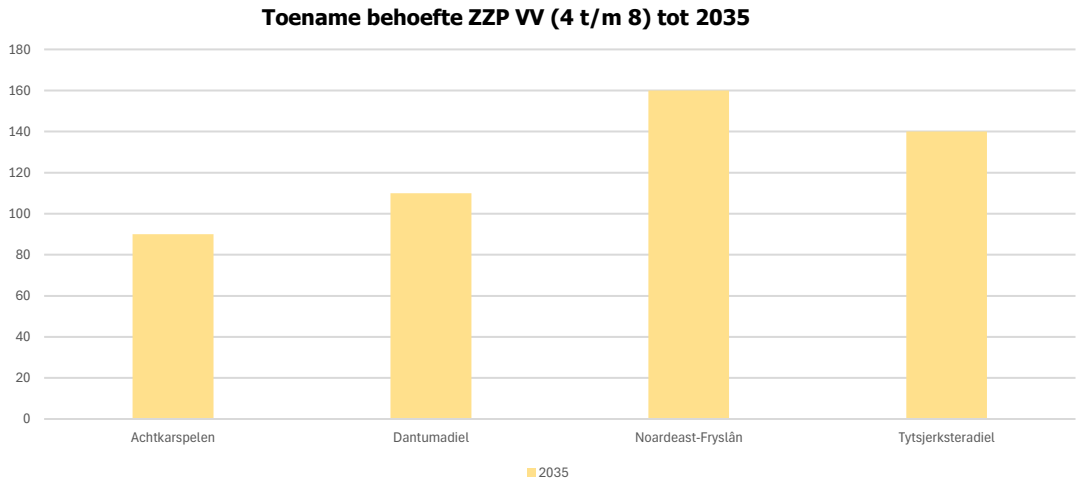
7.3 DOELGROEPEN ANDERE AANDACHTSGROEPEN

Vraag naar zorg neemt toe

In de ouderenzorg worden zorgprofielen VV4 tot en met VV8 gebruikt om de benodigde zorgzwaarte voor cliënten te bepalen. Hieronder lichten we kort toe waarin de indicaties van elkaar verschillen:

- VV4: Somatische of psychogeriatrische aandoening; mensen met een lichte zorgvraag met toezicht;
- VV5: Psychogeriatrische aandoening ter grondslag; gericht op mensen met gevorderde dementie die intensieve begeleiding en toezicht nodig hebben;
- VV6: Somatische aandoening ter grondslag; gericht op mensen met een ernstige lichamelijke zorgvraag, zoals bij MS of ernstige hartfalen;
- VV7: Psychogeriatrische of somatische aandoening; gericht op mensen met zeer complexe zorgvragen, vaak met gedragsproblemen of intensieve begeleiding. Bijvoorbeeld bij dementie met ernstig probleemgedrag;
- VV8: Psychogeriatrische of somatische aandoening; gericht op mensen in de laatste levensfase die intensieve zorg en begeleiding nodig hebben, met de nadruk op comfort en kwaliteit van leven.

Cliënten met deze bovenstaande indicaties kunnen kiezen voor intramurale zorg in een instelling of voor een volledig pakket thuis (vpt), waarbij zij thuiszorg ontvangen die vergelijkbaar is met zorg in een instelling. Aangezien de omvang van intramurale plekken niet toeneemt, is de verwachting dat steeds meer mensen thuis zorg ontvangen. Het is daarom belangrijk om de zorg zo veel mogelijk te clusteren waar dit kan.



KADER: WAT ZEGGEN ZORGSPECIALISTEN?

Lokale binding en netwerk
Ouderen willen vaak in hun eigen dorp blijven wonen en oud worden. Hier hebben ze hun eigen netwerk dat een belangrijke rol speelt. Daarvoor is het belangrijk dat in zowel kleine als grote kernen woningen voor ouderen worden gebouwd waar dit mogelijk is.

Oudere verhuist alleen als het product 100% aansluit bij wens
Ouderen zijn vaak op zoek naar een grondgebonden woning, het liefst zorggeschikt. Idealiter met een kleine tuin en eventueel in een hofje met ontmoetingsruimtes. Deze woningen zijn ook goedkoper om te bouwen, omdat ze niet voorzien hoeven te worden van een lift. Deze woningen kunnen vaak ook wel iets kleiner gebouwd worden dan reguliere woningen, aansluitend bij de behoefte. Om in te spelen op de toekomst, kun je de mogelijkheid creëren om twee kleinere woningen samen te voegen tot een grotere woning. De belangrijkste factor die het verhuizen voor ouderen tegenhoudt, is het gebrek aan geschikte woningen. Ouderen zijn wel bereid om een stap terug te doen in oppervlakte, maar het moet niet als een grote stap achteruit voelen.

Concentreren waar het moet, spreiden waar het kan
In de nabije toekomst zal er een personeelstekort ontstaan om op alle plaatsen zorg te leveren. Ook de toenemende kosten zullen hierin een rol spelen. De zorg in de kleinere kernen zal meer en meer afhankelijk zijn van de bereidheid van inwoners om zich in te zetten voor naasten en buurtbewoners. Het gevoel van *mienskip* is hierin van groot belang. Gemixte buurten zijn de meest optimale situatie, waarbij woningen voor verschillende doelgroepen zorgen voor een mix van jong en oud. Een nieuwe vorm van geclusterd wonen. Het delegeren van de zorg naar inwoners van kleine kernen kan alleen op het moment dat een dorp genoeg omvang heeft om dit te kunnen faciliteren. Dit zal in de kleinste dorpen in mindere mate mogelijk zijn.
De specialistische zorg zal terechtkomen in de grotere kernen, in het klassieke geclusterd wonen. Deze kernen zijn in de Visie Wonen met Welzijn & Zorg aangemerkt als zone 'compleet'. Hier kunnen zorgpartijen de benodigde zorg aanbieden. Feanwâlden is een van de gebieden die hiervoor is aangewezen vanuit die visie. Maar ook bijvoorbeeld Dokkum, De Westereen en Surhuisterveen kunnen deze specialistische zorg bieden.

Zet in op gemixte buurtjes
Bij nieuwbouw is het goed om ook aandacht te schenken aan het mixen van de verschillende doelgroepen. Jongeren, ouderen en gezinnen wonen dan in een wenselijke verhouding bij elkaar. Het vangnet voor de zorg, met name in de kleinere kernen, kan hierdoor worden vergroot.

Geef vervolg aan de Woonzorgvisie
Om goed vervolg te geven, zijn duidelijke acties en een agenda nodig: wie doet wat? Daarin is het goed om scherp te hebben dat investeringen die nu gedaan worden zich later goed uitbetalen.

TITEL

Woonbehoefteonderzoek regio Noordoost-Fryslân

OPDRACHTGEVERS

Gemeente Achtkarspelen, Dantumadiel, Noardeast-Fryslân en Tytsjerksteradiel

AUTEURS

Emiel Heuff

Nathalie Semplonius

Peter Leliveld

Jeroen Drewes

STATUS

Definitief

DATUM

17 juni 2025

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN
Rotterdam Schiedamsedijk 40 3011 ED ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl l +31 88 529 0000 l info@kaw.nl