

Locatieanalyse Houtkolk Dokkum

Analyse programmering en woningbehoefte



datum

24 mei 2016

werk

160065

onderwerp

Locatieanalyse

Houtkolk

behandeld door

Freek Apperloo

Emiel Heuff

Inhoudsopgave

Inleiding	5
1. Demografische trends en ontwikkelingen	6
2. Woningmarktbehoefte	9
3. Concurrentieanalyse	11
4. Conclusie en advies	12
Bijlagen	13
Bijlage 1: Relevante documenten: de hoofdlijnen	13
Bijlage 2: woningvoorraad Dongeradeel en Dokkum	15
Bijlage 3: verhuismotievenanalyse: de algemene trends	16
Bijlage 4: achtergrondinformatie 'Ladder voor duurzame verstedelijking'	18
Bijlage 5: woningbouwprogramma Dongeradeel 2015 t/m 2020	19

Inleiding

Bouwgroep Dijkstra Draisma heeft KAW gevraagd een onderbouwing te maken van de woningbehoefte voor het woningbouwprogramma voor de Houtkolk in Dokkum. Hiervoor hebben we een locatieanalyse uitgevoerd rekening houdend met de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Concreet betekent dit dat een plan eerst moet worden getoetst aan de regionale behoefte, om pas daarna te toetsen of deze behoefte binnen of buiten het stedelijk gebied opgevangen kan worden. Inbreiding verdient hierbij de voorkeur boven uitbreiding. Deze locatieanalyse dient ter onderbouwing van het woningbouwprogramma in bestemmingplan.

Locatie De Houtkolk

De Houtkolk betreft een inbreidingslocatie aan de westkant van het centrum van Dokkum. Het is betreft een voormalig bedrijventerrein waar woningbouw beoogd wordt. In totaal zijn voor herontwikkeling van de Houtkolk 77 appartementen gepland, waarvan 24 in de sociale huursector, 21 in de duurdere huursector, 18 in de koopsector tot € 200.000,- en 14 in de koopsector tot € 250.000,-.

Aanpak

Huidige en toekomstige woningbehoefte

De huidige en toekomstige marktvraag brengen we in beeld. Dit doen we om inzicht te krijgen in de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. Op kwantitatief vlak weten we dat op termijn het aantal huishoudens in de gemeente Dongeradeel af gaat nemen en daarmee ook de totale woningbehoefte. In Dokkum lijkt echter nog sprake te zijn van een beperkte toename van woningbehoefte. Op kwalitatief vlak vraagt dit om bij toevoeging van woningen in te zetten op doelgroepen die onvoldoende bediend kunnen worden binnen de huidige woningvoorraad. Hiervoor maken we de woningbehoefte inzichtelijk naar segment (type, doelgroep, plek, prijs).

Concurrentieanalyse: match tussen vraag en aanbod

De woningbehoefte zetten we af tegen de plannen voor de Houtkolk, andere nieuwbouwplannen en de bestaande voorraad. Dit doen we om de concurrentiepositie van de Houtkolk te bepalen en om te kijken in hoeverre een match bestaat tussen het toekomstig aanbod en de marktvraag. Resultaat van deze stap is inzicht in de marktopnamecapaciteit waarbij duidelijk wordt voor welke woonproducten, doelgroepen en prijssegmenten ruimte bestaat voor toevoeging van woningen. Voor de Houtkolk richten we ons daarnaast op het mogelijke ontwikkeltempo van het programma rekening houdend met de behoefte naar segment (type, doelgroep, plek, prijs).

1. Demografische trends en ontwikkelingen

Demografische ontwikkeling: terugblik en prognose

Ten behoeve van de locatieanalyse voor de herontwikkeling van de Houtkolk in Dokkum brengen we allereerst de bevolkings- en huishoudenssamenstelling op drie schaalniveaus in beeld:

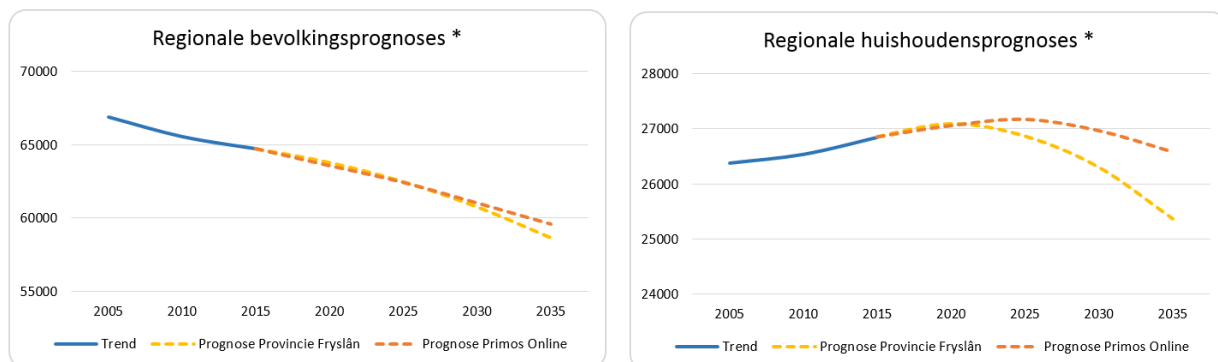
- op regionaal niveau voor de gemeenten Dantumadeel, Dongeradeel, Ferwerderadeel en Kollumerland c.a. (de DDFK-gemeenten)
- op het gemeenteniveau (alléén de gemeente Dongeradeel)
- op lokaal niveau (Dokkum)

Op basis van deze informatie geven we een indicatie van de (te verwachten) vraag naar woningen in het gebied, en in het bijzonder voor Dokkum zelf. Hieronder laten we zien hoe de feitelijke ontwikkeling over de periode 2005-2015 eruit zag (de trend) en blikken we vooruit richting het jaar 2035 (de prognose).

Op regionaal niveau

Op kwantitatief vlak weten we dat het aantal inwoners en huishoudens in Noord-Nederland op termijn zal afnemen. Daarmee neemt ook de totale woningbehoefte af. Onderstaande figuren laten zien dat de regio rondom Dokkum de laatste jaren al met deze ontwikkeling te maken heeft gehad: de bevolking is tussen 2005 en 2015 met ongeveer 2.000 inwoners gedaald naar bijna 65.000. Richting 2035 lijkt de ontwikkeling zich lineair door te zetten, resulterend in een inwoneraantal van ongeveer 60.000 in 2035. De factoren *ontgroening* en *vergrijzing* spelen hier een belangrijke rol in. Ten opzichte van de Primos-prognose geeft de prognose van de provincie Fryslân een iets negatiever beeld weer, vooral na 2030.

Figuur 1 Feitelijke en verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling DDFK-gemeenten (* omvat gemeenten



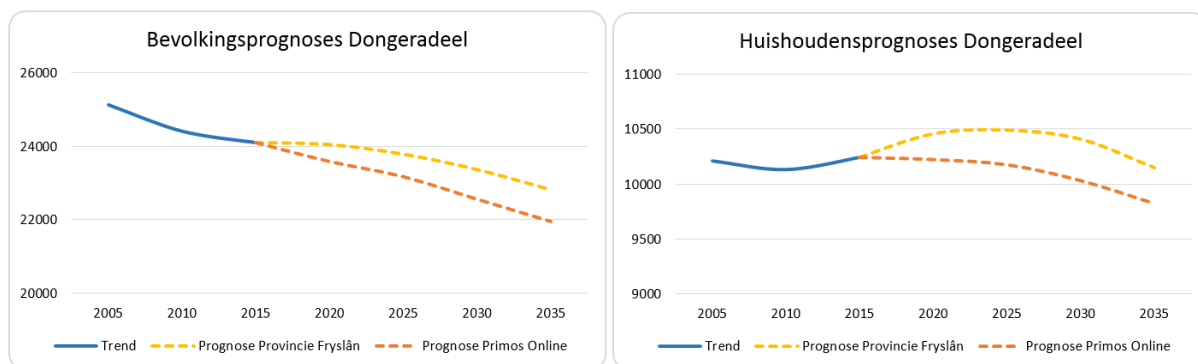
Dantumadeel, Dongeradeel, Ferwerderadeel, Kollumerland c.a.). Bron: CBS, Provincie Fryslân en Primos.

De ontwikkeling van het aantal huishoudens laat een ander beeld zien: mede als gevolg van een afname van de gemiddelde huishoudensgrootte is de hoeveelheid huishoudens tussen 2005 en 2015 met ongeveer 500 toegenomen. Hoewel beide prognoses voorspellen dat deze ontwikkeling zich de komende vijf tot tien jaar doorzet, laat de prognose van de provincie Fryslân na 2025 een sterkere daling zien dan de Primos-prognose. Dit verschil bedraagt ongeveer 1.500 huishoudens over de gehele DDFK-regio. De ontwikkeling van het aantal huishoudens vormt doorgaans een goede maatstaf voor het voorspellen van de woningbehoefte, omdat voor elk huishoudens normaal gesproken één woning nodig is.

Op gemeenteniveau

De bevolkings- en huishoudensontwikkeling voor de gemeente Dongeradeel vertoont veel gelijkenissen met de regionale ontwikkeling: het aantal inwoners is de laatste tien jaar teruggelopen van ongeveer 25.000 naar iets meer dan 24.000, terwijl de hoeveelheid huishoudens met ongeveer 30 is gestegen (zie onderstaande figuren). Opvallend is dat de prognose van de provincie Fryslân een minder sterke daling van het aantal inwoners en huishoudens voorspelt dan de Primos-prognose. Met name de huishoudensprognose is interessant: na een stijging in de periode 2015-2025, stabiliseert het aantal huishoudens op ongeveer het huidige niveau (en bij de Primos-prognose er iets onder).

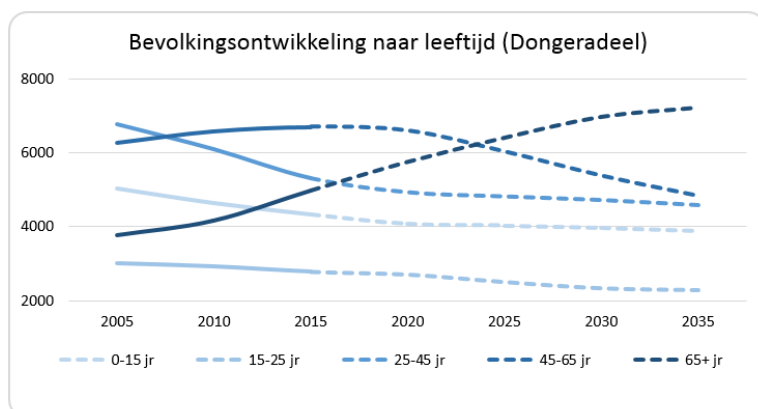
Figuur 2 Feitelijke en verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling gemeente Dongeradeel. Bron: CBS, Provincie Fryslân en Primos.



Hieronder gaan we dieper in op zowel de bevolkings- als de huishoudenssamenstelling in de gemeente Dongeradeel. Allereerst splitsen we in Figuur 3 het totale inwonertal uit naar leeftijdsgroepen. De opvallendste punten uit deze figuur zijn:

- de sterke groei van het aantal 65-plussers en – in mindere mate – het aantal 45- tot 65-jarigen (deze laatste groep zorgt in de toekomst voor een verdere toename van het aantal ouderen);
- de vrij sterke daling van het aantal 25- tot 45-jarigen;
- de lichte daling van de groep tot 25 jaar (deels veroorzaakt door de geleidelijke daling van het aantal 25- tot 45-jarigen; zij zijn de groep die de meeste kinderen krijgen).

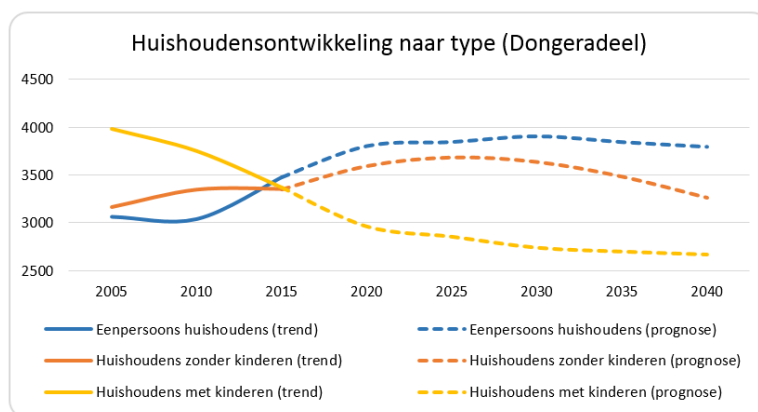
Figuur 3 Feitelijke en verwachte bevolkingsontwikkeling gemeente Dongeradeel, uitgesplitst naar leeftijd. Bron: CBS, Provincie Fryslân.



Figuur 4 laat zien hoe de verschillende typen huishoudens zich door de jaren heen ontwikkelen. Enkele opvallende punten uit deze figuur zijn:

- de sterke groei van het aantal eenpersoons huishoudens (alleenstaanden zullen in de toekomst de grootste groep (blijven) vormen);
- de afname van het aantal huishoudens van twee of meer personen, en dan met name de daling van het aantal gezinnen (de daling zet zich naar verwachting tot 2020 door en stabiliseert zich daarna);
- de stijging van het aandeel (toekomstige) 65-plussers heeft vooral zijn weerslag op het aantal eenpersoons huishoudens: naast de trend dat er steeds meer jonge alleenstaanden bij komen, zijn ouderen ook vaak alleenstaand. Dit vereist een andere samenstelling van de woningvoorraad: niet specifiek kleiner wonen, maar wel meer aandacht voor zorggeschiktheid (o.a. gelijkvloers).

Figuur 4 Feitelijke en verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Dongeradeel, uitgesplitst naar type. Bron: CBS, Provincie Fryslân.



Op lokaal niveau

Ongeveer 55 procent (2015) van alle inwoners van de gemeente Dongeradeel woont in Dokkum. De positie van Dokkum binnen de gemeente zorgt ervoor dat de bevolkings- en huishoudenssamenstelling van deze plaats sterk lijkt op die van heel Dongeradeel (zowel nu als richting 2035). Bovendien zijn er geen prognosecijfers beschikbaar die de demografische ontwikkeling op het niveau van Dokkum laten zien. De bovenstaande figuren geven dan ook op hoofdlijnen de (verwachte) ontwikkeling voor Dokkum als plaats weer. Eén kanttekening die we hierbij plaatsen is dat recente trends laten zien dat bepaalde huishoudens naar grotere kernen als Dokkum trekken en dat bijvoorbeeld het aandeel ouderen en alleenstaanden in dergelijke plaatsen een grotere toename zal kennen dan de bovenstaande figuren doen vermoeden. In bijlage 3 over *verhuismotieven* gaan we dieper op deze trends in.

2. Woningmarktbehoefte

De demografische prognose voor de gemeente Dongeradeel hebben we vertaald naar een woningbehoefteprognose voor Dokkum, waarbij we de huishoudensontwikkeling uit Figuur 2 als input gebruiken. Deze prognose laat op de korte termijn (tussen nu en 2020) een groei zien van ongeveer 200 huishoudens in de gehele gemeente. De periode tussen 2020 en 2025 laat nog eens een groei van 35 huishoudens zien. Uiteraard zijn er verschillende manieren denkbaar waarop de huishoudensgroei zich over de dorpen in Dongeradeel verspreidt. De huishoudensontwikkeling – en daarmee de woningbehoefte in Dokkum – hebben we daarom voor drie verschillende scenario's berekend:

1. de huishoudensgroei verspreidt zich gelijkmatig over Dongeradeel (gebaseerd op de huidige verhoudingen tussen dorpen en de prognose van de provincie Fryslân);
2. de huishoudensgroei concentreert zich voor driekwart in Dokkum (rekening houdend met de toenemende trek naar voorzieningskernen);
3. de huishoudensgroei concentreert zich geheel in Dokkum.

Voor de periode tussen nu en 2025 levert dit de onderstaande verwachte woningbehoefte op, resulterend in een bandbreedte voor de korte en lange termijn. De woonomgeving en de daarin aanwezige voorzieningen zijn steeds vaker bepalend voor de plek waar mensen gaan wonen (zie ook bijlage 3). Het tweede scenario, waarbij de huishoudensgroei zich grotendeels concentreert in Dokkum, is volgens ons dan ook de meest waarschijnlijke ontwikkelingsrichting. Het meest aannemelijk is het hierbij om de provinciale prognose te volgen aangezien deze het meest lokaal verankerd is.

Tabel 1 Voorspelde woningbehoefte in Dokkum bij drie scenario's voor huishoudensontwikkeling (korte en lange termijn en afgerond op vijftallen). Dikgedrukte aantallen geven het meest waarschijnlijke scenario weer. Bron: CBS, Provincie Fryslân, berekening KAW.

		Woningbehoefte (in aantallen woningen per jaar)			
Prognosemodel en termijn:		Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Bandbreedte
Provincie Fryslân	korte termijn (t/m 2020)	25	30	45	+25 tot +45
	lange termijn (na 2020)	5	5	5	+5 tot +10
Primos Online	korte termijn (t/m 2020)	5	10	10	+5 tot +10
	lange termijn (na 2020)	-5	-5	-10	-5 tot -10

Woningbehoefte naar eigendom en type

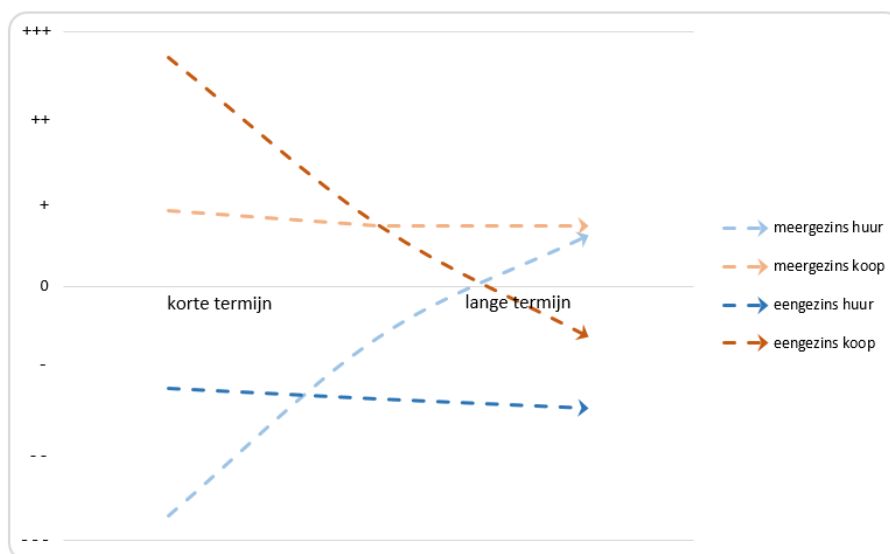
In 2014 heeft onderzoeksbureau RIGO voor de gehele regio Noordoost-Fryslân in beeld gebracht hoe de verwachte woningbehoefte zich ontwikkelt per type woning. De hoofdlijnen van de analyse hebben we omgezet in een schema (zie Figuur 55), waarin we met plussen en minnen aangeven in welke richting de behoefte aan woningen zich hoogstwaarschijnlijk zal gaan ontwikkelen. Voor de woningbehoefte in Dokkum betekent dit het volgende:

- Op de korte termijn is er behoefte aan eengezinswoningen en appartementen in de koopsector. Gelet op de verhouding voor de komende vijf jaar moet ongeveer de helft à twee derde van het bouwprogramma bestaan eengezinswoningen, en de rest uit appartementen. Er is vooral een overschot aan eengezinswoningen in de huursector; verkopen van huurwoningen kan tegemoet komen aan het tekort aan eengezinswoningen in de koop.

- Op de langere termijn lijkt er alleen nog een lichte behoefte te zijn aan appartementen. Ons advies is om bij nieuwbouw van appartementen enigszins flexibel te zijn in het programma door de optie haalbaar te maken om koopappartementen eventueel om te zetten in huurappartementen.

In de sociale huur is met name behoefte aan betaalbare woningen voor kleine en oudere huishoudens. Gezien het beleid voor passend toewijzen gaat het hierbij hoofdzakelijk om huurprijzen die onder de eerste aftoppingsgrens van het huurtoeslagstelsel liggen (<€586, prijspeil 2016). In de particuliere huur is er ruimte voor woningen die een huurprijs hebben die dicht bij de liberalisatiegrens (€710, prijspeil 2016) ligt. Bij een huurprijs¹ boven €850,- zal sprake moeten zijn van appartementen van ruim 100m² en kan slechts een nichemarkt worden bediend.

Figuur 5 Verwachte ontwikkelingsrichting woningbehoefte naar eigendom en woningtype in Noordoost-Fryslân. Gebaseerd op RIGO (2014).



¹ In de provincie Friesland lag in 2015 de gemiddelde huurprijs per vierkante meter per maand op €8,25 (Bron: Pararius)

3. Concurrentieanalyse

PM

4. Conclusie en advies

In de komende jaren groeit het aantal huishoudens en daarmee ook de woningbehoefte in de regio, Dongeradeel en Dokkum. Deze groei van het aantal huishoudens komt voort uit huishoudensverduunning en niet zozeer uit bevolkingsgroei. De huishoudensverduunning ging eerst snel, maar gaat steeds langzamer, vandaar dat op termijn ook de groei van het aantal huishoudens steeds meer afneemt. Voor Dokkum gaan we uit van een jaarlijkse toename van woningbehoefte in de periode tot en met 2020 van ruim 30. Hierbij gaan we van de bovenkant van de bandbreedte van de provinciale prognose waarbij het merendeel van de woningbehoefte zich zal richten op Dokkum (Dokkum kent door haar voorzieningen een aantrekkende werking uit de regio). We gaan uit van de bovenkant van de bandbreedte aangezien niet bouwen, ondanks dat er behoefte bestaat, krimp in de hand kan werken. Na 2020 zal de jaarlijkse toename van de woningbehoefte in dit scenario in Dokkum op circa 5 liggen.

De programmering voor de herontwikkeling van de Houtkolk in Dokkum voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking doordat:

- in dit document een schets wordt gegeven van de actuele regionale behoefte aan woningen en wordt beschreven dat de voorgenomen ontwikkeling van de Houtkolk in deze behoefte voorziet. We betrekken hierbij onder andere de trend waarbij de huishoudensgroei zich steeds meer concentreert in de grotere (voorzieningen)kernen in een gemeente.
- de ontwikkelingslocatie is gelegen binnen de bestaande bebouwing van Dokkum en er dus gebruik wordt gemaakt van beschikbare gronden, zonder uit te breiden richting landelijk gebied.

Het programma voor De Houtkolk biedt de kans om de inbreidingslocatie ruimtelijk te verbeteren en invulling te geven aan de woningbehoefte. De Houtkolk is kent een andere programma dan De Trije Terpen, Fonteinslanden en Hoedemakerspolder en is daarmee aanvullend. Het totaal aan plannen inclusief De Houtkolk geeft invulling aan de totale woningbehoefte. Het is gezien de marktopnamecapaciteit aan te bevelen om oplevering van De Houtkolk en andere plannen te faseren en te spreiden over de komende jaren.

In zowel koop als huur is het aanbod wat vergelijkbaar is met het programma voor De Houtkolk beperkt. De markt is relatief klein waarbij een enigszins flexibel programma wenselijk kan zijn om zo goed mogelijk vraag en aanbod op elkaar aan te kunnen laten sluiten. Qua programma is er in de sociale huur hoofdzakelijk ruimte voor toevoeging van appartementen onder de eerste aftoppingsgrens (<€586). In de particuliere huur gaat het om huurprijzen nabij de liberalisatiegrens (€710), bij een huurprijzen boven €850,- zal sprake moeten zijn van appartementen van ruim 100m² en kan slechts een nichemarkt worden bediend. In de koop is een gevarieerd aanbod wenselijk.

Bijlagen

Bijlage 1: Relevante documenten: de hoofdlijnen

Als onderdeel van de locatieanalyse voor de herontwikkeling van de Houtkolk in Dokkum hebben we een aantal relevante documenten op hoofdlijnen geanalyseerd. Hierbij gaat het specifiek om aspecten gerelateerd aan het thema 'wonen'. De belangrijkste punten vatten we hieronder samen.

Beleidsvisie Wonen 2016-2020 voor de DDFK-gemeenten

Het doel van het woonbeleid van de vier gemeenten is het ontwikkelen van een toekomstbestendige en gedifferentieerde woningvoorraad die is afgestemd op de woonwensen van de inwoners. Een aantrekkelijke leefomgeving maakt hier deel van uit. De woningvoorraad verversen door te verbouwen, verdund te vervangen en nauwelijks netto toe te voegen is de hoofdlijn van het beleid. Concreet betekent dit:

1. Aandacht voor woonkwaliteit en bestaande voorraad

- Nadruk op de woonkwaliteit van bestaand stedelijk gebied en dorpsgebied en kwaliteit van de bestaande voorraad.
- Transformeren en herstructureren van het woningbestand verdient de voorkeur: vervangen boven nieuwbouw.

2. Selectieve groei tot 2020, daarna status quo

- Geringe netto toevoegingen aan de woningvoorraad voor de komende vijf jaar, waarbij specifieke aandacht is voor segmenten die onvoldoende aanwezig zijn of beschikbaar komen, zoals woningen voor kleine huishoudens en senioren. Aantonen van de behoefte is een voorwaarde.
- Geen netto toevoegingen aan de woningvoorraad na 2020, tenzij er behoefte aan een bepaald segment bestaat.
- Bij toevoegen van woningen geldt: er bestaat aantoonbare behoefte, het zijn bestaande nieuwbouwplannen, het gaat om herbestemming en de woning is toekomstbestendig (bijv. eenvoudig om levensloopbestendig te maken).
- Bij wijzigingen of toevoegingen aan woningen geldt de prioritering: transformatie, herstructurering, binnenstedelijk bouwen, buiten-stedelijk bouwen.

Woonprogramma 2015-2020 voor de DDFK-gemeenten

Het Woonprogramma 2015-2020 vormt een concrete uitwerking van de Beleidsvisie 2016-2020 voor de DDFK-gemeenten. De belangrijkste boodschap is dat uitbreidingsplannen binnen de gemeente Dongeradeel met name gerealiseerd worden in de regionale hoofdkern Dokkum. De belangrijkste ontwikkelingslocaties zijn:

- Uitbreidingsplan Trije Terpen: nog ongeveer 50 kavels voorradig
- Mirabe-locatie: deze locatie wordt in ontwikkeling genomen wanneer de Trije Terpen volledig is ontwikkeld
- Houtkolk: binnenstedelijk project met de bouw van 77 appartementen
- Hoedemakerspolder en Fonteinslanden: hier voert Thús Wonen de komende jaren een omvangrijk sloop- en nieuwbouwprogramma uit (179 nieuwbouw en 182 sloop)
- Uitbreidingsplan Oosternijkerk: realisatie van nog 12 woningen

In de overige dorpen kan tot 2020 in zeer beperkte mate uitbreiding op basis van aantoonbare behoefte en ter afronding van lopende plannen worden gerealiseerd. Alleen in Oosternijkerk kunnen nog 12 woningen gerealiseerd worden op een bestaande ontwikkelingslocatie. De overige dorpen kennen geen concrete plannen.

Quickscan De Trije Terpen Dokkum

In 2014 heeft KAW een advies uitgebracht over de invulling van woningbouwlocatie De Trije Terpen in Dokkum. Hiervoor zijn gesprekken gevoerd met marktpartijen en architecten en is onder andere informatie verzameld over het type producten dat in Dokkum gevraagd wordt. De belangrijkste punten die relevant zijn voor de locatie Houtkolk vatten we hieronder kort samen:

- Niet alle locaties in Dokkum bedienen dezelfde kwalitatieve behoefte. Inbreidingslocaties als Fonteinslanden richten zich doorgaans op een andere doelgroep en een ander product dan uitbreidingslocaties als De Trije Terpen: lagere prijssegmenten en meer dan gemiddeld op ouderen. De Houtkolk is weliswaar een inbreidingslocatie, maar de ligging aan het water zorgt ervoor dat (een combinatie met) andere doelgroepen en producten ook denkbaar is.
- De Dokkumer woningmarkt is volgens makelaars sterk intern georiënteerd: de interactie van huishoudens met een nieuwbouwwens tussen omliggende gemeenten is beperkt, behalve voor de kernen Damwâld, Kollum en Feanwâlden. Het woningbouwprogramma in Dokkum moet dus wel onderscheidend zijn van programma's in omliggende kernen.
- De grondprijzen in Dokkum lagen in 2014 op een vergelijkbaar niveau als de prijzen op stedelijke locaties met een hoge marktdruk (Zuidlanden in Leeuwarden of Meerstad in Groningen). Dit is vrij hoog in een gebied dat een beperkte marktdruk kent.
- Uit de marktanalyse en gesprekken die KAW in 2014 heeft gedaan blijkt dat er naast woningen in het goedkope en dure segment ook vraag bestaat naar woningen in het middensegment (in tegenstelling tot de analyse van Grontmij, die voldoende aanbod in het middensegment aantoonde). Een mix van goede producten is hierbij van belang. Dit betekent dat de geplande appartementen aan de Houtkolk een goede aanvulling vormen op het aanbod grondgebonden woningen in De Trije Terpen.
- Inbreidingslocatie Fonteinslanden speelt vooral in op de goedkopere segmenten, terwijl De Trije Terpen vooral op het hogere segment gericht is. Daardoor mist aansluiting op het tussengebied: het aanbod in Fonteinslanden houdt op bij een prijs van rond € 165.000. De goedkopere producten in De Trije Terpen zijn juist wél veel gevraagd.
- Het realiseren van appartementen past goed bij inbreidingslocaties doordat die dicht bij voorzieningen liggen. De Houtkolk ligt hiervoor gunstig.
- Gesprekken met makelaars laten zien dat inwoners van Noordoost-Fryslân gemiddeld genomen meer waarde hechten aan traditionele bouw dan innovatieve bouw. Een grote woning voor relatief weinig geld vinden zij belangrijk.

Bijlage 2: woningvoorraad Dongeradeel en Dokkum

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Dongeradeel en in Dokkum (jaren 2013 en 2014). We hebben de voorraad uitgesplitst naar eigendom en type (bovenste gedeelte van de tabel) en gekruist naar eigendom en type (onderste gedeelte, voor Dokkum is een schatting gemaakt op basis van gemeentelijke cijfers).

Figuur 6 Samenstelling van de woningvoorraad in Dongeradeel en Dokkum. Bron: CBS en SysWov.

Naar eigendom en type	Dongeradeel		Dokkum	
	2013	2014	2013	2014
totale woningvoorraad	10622	10856	5653	5767
koopsector	6777	6875	2940	2999
huursector	3845	3981	2713	2768
- waarvan: sociale huursector	2980	2977	2148	-
- waarvan: particuliere huursector	865	1004	565	-
ééngezinswoningen	9574	9610	4749	4787
meergezinswoningen	1048	1246	904	980
Gekruist naar eigendom en type				
koopsector ééngezinswoningen	6565	6655	2848	2903
koopsector meergezinswoningen	212	220	92	96
sociale huursector ééngezinswoningen	2430	2429	1752	-
sociale huursector meergezinswoningen	550	548	396	-
particuliere huursector ééngezinswoningen	579	526	378	-
particuliere huursector meergezinswoningen	286	478	187	-
huursector ééngezinswoningen	3009	2955	2123	2055
huursector meergezinswoningen	836	1026	590	713

Bijlage 3: verhuismotievenanalyse: de algemene trends

De keuze om op een bepaalde plek te gaan wonen wordt vaak bepaald door verschillende verhuismotieven die al dan niet door de woningmarkt te beïnvloeden zijn. Bovendien leiden concrete verhuissituaties regelmatig tot andere keuzes dan men van tevoren heeft aangegeven. Hieronder geven we de belangrijkste redenen weer die de mensen drijft bij een verhuizing. De redenen hebben vooral betrekking op gebieden waar het aantal inwoners (licht) daalt en zijn dus ook toepasbaar op Dokkum en de gemeente Dongeradeel. Binnen alle verhuisafwegingen maken we onderscheid tussen *beïnvloedbare* factoren en *niet of nauwelijks door de woningmarktbeleid beïnvloedbare* factoren. De laatste groep is eventueel alleen op de lange termijn te beïnvloeden.

Tabel 2 Beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare factoren die een rol spelen bij verhuisgedrag

Door woningmarktbeleid beïnvloedbare factoren	Moeilijk / langzaam beïnvloedbare factoren
- locatie van woningen	- ligging / bereikbaarheid
- aantal woningen	- werkgelegenheid
- woningtype en -prijssegment	- voorzieningen (winkels, onderwijs, etc.)
- in beperkte mate: het woonmilieu (soort buurt, wijk)	- sociale verbanden
	- vierkantemeterprijzen

De belangrijkste punten die uit het verhuismotievenonderzoek naar voren komen zijn:

- Ongeveer drie op de vier mensen die *uit* een bepaald gebied verhuizen doen dat bijna nooit vanwege de woning, maar om factoren als werk, onderwijs, voorzieningen en de bereikbaarheid daarvan. Hierbij doen mensen stevige concessies: ze accepteren bijvoorbeeld minder ruimte tegen een hogere prijs. Dit hangt uiteraard sterk samen met de hoogte van het inkomen.
- Mensen die *binnen* een bepaald gebied (bijvoorbeeld de gemeente Dongeradeel) verhuizen, doen dit meestal niet vanwege de woning, maar vanwege de beschikbaarheid van voorzieningen (onderwijs, zorg). Dokkum is een voorbeeld van zo'n voorzieningekern.
- De woning speelt wél vaak een rol voor mensen die *naar* een bepaald gebied verhuizen. Zij kiezen voor het (krimp)gebied vanwege de gunstige prijs-ruimteverhoudingen (grote woning- en grondoppervlakte voor weinig geld).

Hieruit blijkt dat de meeste verhuiskeuzes niet worden gestuurd door de woning, maar meer door de *woonomgeving* en de aanwezigheid van voorzieningen daarin. Dit geldt ook wanneer mensen gaan samenwonen: men gaat op zoek naar een woning in een gebied met voldoende voorzieningen en een goede bereikbaarheid. Wanneer beide partners al een woning hebben, valt de keuze vaak op de woning met de gunstigste woonomgeving.

Wanneer de groep senioren een verhuisstap maakt, richt deze zich in de meeste gevallen op de (middel)grote kernen in de omgeving. Een belangrijke voorwaarde hiervoor is de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen: vooral de aanwezigheid van een supermarkt is cruciaal. Voor senioren is een supermarkt meer dan alleen een winkel waar levensmiddelen gekocht kunnen worden; het is ook een bank (in het geval er een pinautomaat aanwezig is) en een ontmoetingsplaats. Voor gezinnen met kinderen daarentegen is de aanwezigheid van een basisschool vaak doorslaggevend om in een bepaald dorp te gaan wonen.

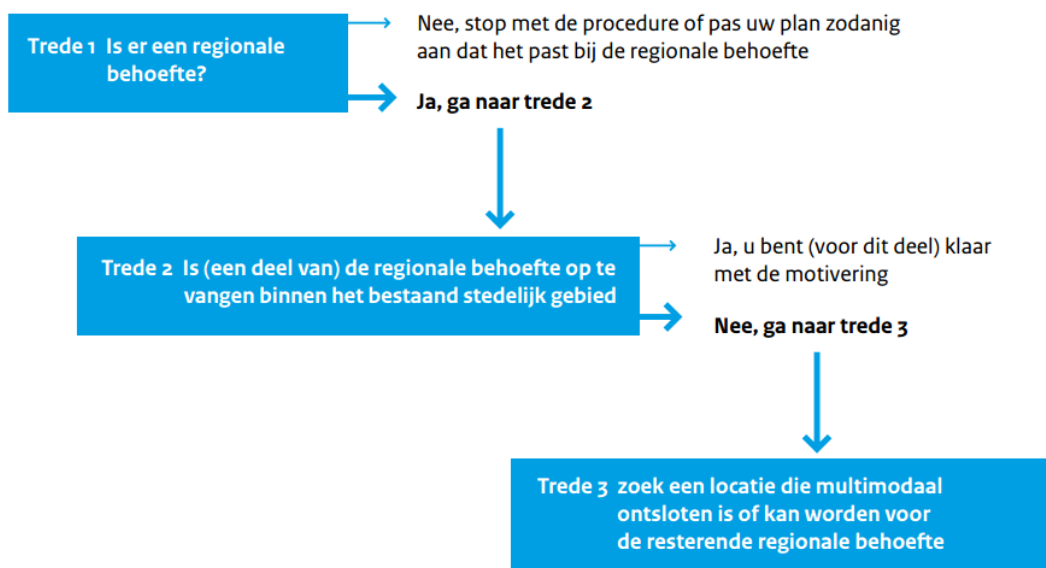
De analyse laat ook zien dat jonge huishoudens over het algemeen in sociale huurwoningen en goedkope rijwoningen of tweekappers in de koopsector starten (een enkeling start in een wat goedkopere vrijstaande woning). Huishoudens in de leeftijdscategorie tussen 25 en 40 jaar maken vervolgens een stap in de wooncarrière door te verhuizen naar ruimere gezinswoningen en duurdere koopwoningen. De hogere leeftijdsgroepen laten een duidelijke doorstroming richting de duurdere appartementen zien. Senioren ouder dan 85 jaar verlaten in groten getale de zelfstandige woningmarkt.

Bijlage 4: achtergrondinformatie ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’

De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd en vormt sinds 2012 een procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke (of bebouwde) gebieden. Concreet betekent dit dat een plan eerst moet worden getoetst aan de regionale behoefte, om pas daarna te toetsen of deze behoefte binnen of buiten het stedelijk gebied opgevangen kan worden. Inbreiding verdient hierbij de voorkeur boven uitbreiding.

Onderstaande figuur geeft weer uit welke drie treden de Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat (en laat daarmee zien welke stappen in de procedure doorlopen moeten worden).

Figuur 7 Ladder voor duurzame verstedelijking



Bijlage 5: woningbouwprogramma Dongeradeel 2015 t/m 2020

Overzicht Dongeradeel 2015 t/m 2020

naam	planninglocatie	UR in in 2020	in in 2020	sloop in 2020	Jur. status	Comingeni notie per 1/1/2015	Comingent bestel	Vesting						UR na 2020	in na 2020	sloop na 2020	Segment	
								2015	2016	2017	2018	2019	2020					
Dokkum																		
Gemeente	Tide/Tergez	50			bp	50										21		Vrije sector kavels
Gemeente	Woonwerklocatie Dokkum Noord	3			bp	3		3										Vrije sector kavels
Gemeente	Bellewird	3			bp	3				3								Bedrijfwoningen
Gemeente	Mirabe	25			pt	25					25							Vrije sector kavels
Ontheffbaar	Dockumer Sloys		5		pt			5										Vrije sector kavels
Ontheffbaar	Lycumlocatie		14		bp			14										Vrije sector appartementen
Ontheffbaar	Houtkolk		50		pt					50								Vrije sector appartementen
Ontheffbaar	Gesalmemar	6			pt	6				6								Vrije sector kavels
Ontheffbaar	Woudhorne West														14			Vrije sector kavels
Gemeente	Gemeentewerf															20		Vrije sector kavels/deels sociale huur
Thuis Wonen	Hoedem pld Dwiigb. 5		36	36				36										Sociale huur
Thuis Wonen	Fortenalanden		20	6				20										Sociale huur
Thuis Wonen	Hoedem pld Dwiigb. 8		26	24					20									Sociale huur
Thuis Wonen	Houtkolk		24	6					24									Sociale huur
Thuis Wonen	Hoedem pld Dwiigb. 6		12	15						12								Sociale huur
Thuis Wonen	Hoedem pld Dwiigb. 9		22	28						22								Sociale huur
Thuis Wonen	Carpentier Altingstraat		9	12							9							Sociale huur
Thuis Wonen	Hoedem pld Dwiigb. 4e		37	47								37						Sociale huur
Thuis Wonen	Bonifaciusplein			18												15		Sociale huur
Totaal Dokkum		87	253	182		87									36	35		
Anjum																		
Gemeente	8 Hoaniger 2	1			bp	1		1										Vrije sector kavels
Ontheffbaar	Coornharn (Eaonstad)	7			bp	7			7									Vrije sector kavels
Thuis Wonen	Burmanstrijte														14	16		Sociale huur
Thuis Wonen	Slamstawei														10	11		Sociale huur
Thuis Wonen	De Loanen														6	10		Sociale huur
Totaal Anjum		8				8									30	37		
Holewad																		
Gemeente	Morgenzon				bp											15		Binnen huidige markt onrealistich, nog in bp.
Thuis Wonen	Fortenastrijte				bp										6	6		Sociale huur
Thuis Wonen	Beyerastrijte														6	17		Sociale huur
Thuis Wonen	Beyerastrijte														6	12		Sociale huur
Thuis Wonen	2e fase Fortenastrijte		4		bp													Sociale huur/ vrije sector kavels
Totaal Holewad			4												15	20		29
Ternaard																		
Ontheffbaar	woon-werklocatie	4			bp	4		4										Bedrijfwoningen
Thuis Wonen	Slootastrijte		14		bp				14									Vrije sector kavels
Totaal Ternaard		4	14			4												
Brantgum																		
Gemeente	Fjildbuarnawei	3			bp	3		3										Vrije sector kavels
Totaal Brantgum		3				3												
Es																		
Gemeente	Koarte Bûn		4		bp				4									Vrije sector kavels
Thuis Wonen	De Skaperij		6		bp					6						4		(o.b.v. leegstaand)
Totaal Es			10													4		
Engelsterum																		
Gemeente	De Kampen		4		bp				4									Vrije sector kavels
Totaal Engelsterum			4															

Overzicht Dongeradeel 2015 t/m 2020

Item	planlokaliteit	Uit	In	Sloop	Jar.	Contingent	Contingent	Faseering					Uit	In	Sloop	Segment
		in 2020	in 2020	in 2020	status	per 1/1/2015	beest	2015	2016	2017	2018	2019	2020	in 2020	in 2020	
Hantum																
Gemeente	Pastorjûn	1			bp	1	1									Wije sector kavels
Totaal Hantum		1				1	1									
Ljoussens																
Thús Wonen	De Kamp															2 (o.b.v. leegstand)
Thús Wonen	De Kamp en Doarpstrjitte		5	5	bp			5								Wije sector kavels
Totaal Ljoussens			5	5				5								2
Metalear																
Thús Wonen	De Pelfre													6	16	
Totaal Metalear														6	16	
Nes																
Thús Wonen	Hichtumstrjitte															7 (o.b.v. leegstand)
Totaal Nes																7
Niewer																
Thús Wonen	Tajerkepad		3		bp			3								Wije sector kavels
Totaal Niewer			3					3								
Oosterslânk																
Gemeente	Lou Saran 2	12			bp	12			12						15	Wije sector kavels
Orbiskolaar	1 Oogh woon-werk locatie		1		bp			1								Wije sector kavels
Thús Wonen	Griene wei													6	6	
Thús Wonen	Nijebucum													4	10	
Totaal Oosterslânk		12	1			12		1						15	19	18
Peezens																
Thús Wonen	Kokerlûn													2	6	
Totaal Peezens														2	6	
Raard																
Orbiskolaar	Lineare	2			bp	2		2								Wije sector kavels
Orbiskolaar	v. Klefferewei	1			pf	1		1								
Totaal Raard		3				3		3								
Wierum																
Thús Wonen	Preem														6 (o.b.v. leegstand)	
Totaal Wierum															6	
Incidentele invullingen																
Gemeente		17				17			12							
Totaal Incidentele invullingen		17				17			12							
Totaal Dongeradeel		135	294	187		138								65	105	125

Colofon

Opdrachtgever

bedrijfsnaam Klik hier om in te vullen
bedrijfsadres Klik hier om in te vullen
postcode en plaats Klik hier om in te vullen
telefoon Klik hier om in te vullen

KAW

www.kaw.nl
www.kaw-e.nl

Contactpersoon

naam Klik hier om in te vullen
telefoon Klik hier om in te vullen
mobiel Klik hier om in te vullen
e-mail Klik hier om in te vullen



@KAWarchitecten



www.linkedin.com/company/KAW



www.facebook.com/KAWarchitecten



www.youtube.com/KAWarchitecten

Opdrachtgever

bedrijfsnaam Klik hier om in te vullen
bedrijfsadres Klik hier om in te vullen
postcode en plaats Klik hier om in te vullen
telefoon Klik hier om in te vullen

Groningen

Postbus 1527
9701 BM Groningen
Kattenhage 1
9712 JE Groningen
Telefoon +31 (0)88 529 00 00

Contactpersoon

naam Klik hier om in te vullen
telefoon Klik hier om in te vullen
mobiel Klik hier om in te vullen
e-mail Klik hier om in te vullen

Rotterdam

Pelgrimsstraat 1
3029 BH Rotterdam
Telefoon +31 (0)88 529 00 00

Opdrachtgever

bedrijfsnaam Klik hier om in te vullen
bedrijfsadres Klik hier om in te vullen
postcode en plaats Klik hier om in te vullen
telefoon Klik hier om in te vullen

Eindhoven

@ kaw-e
Bloemfonteinstraat 62 - lokaal 14
5642 EH Eindhoven
Telefoon +31 (0)88 529 00 00

Contactpersoon

naam Klik hier om in te vullen
telefoon Klik hier om in te vullen
mobiel Klik hier om in te vullen
e-mail Klik hier om in te vullen

Contactpersoon KAW

naam Klik hier om in te vullen
telefoon Klik hier om in te vullen
mobiel Klik hier om in te vullen
e-mail Klik hier om in te vullen



KAW is een bijzonder bureau. Onze ambitie is ruimtelijke, sociale en economische vernieuwing vooruit helpen. Wij doen dat vanuit een perspectief van demografische en ruimtelijke transitie. Met inspirerende ontwerpen, realistisch onderzoek, werkzame adviezen, duurzame techniek en resultaatgericht projectmanagement. Wij werken met onze teams vanuit Groningen, Rotterdam en Eindhoven. www.kaw.nl