

Onderbouwing en analyse ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’

Aldtsjerk Foarut

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
1.1	Algemeen.....	2
1.2	Het plan	2
1.3	Leeswijzer	3
2.	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid.....	5
2.2	Provinciaal beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3.	Toetsing van het plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.1	Toetsing aan Rijksbeleid	10
3.2	Toetsing aan provinciaal beleid.....	11
3.3	Toetsing aan gemeentelijk beleid.....	12
4.	Conclusie	17
	Bijlagen	18

Bijlage 1: *Woningbehoefteonderzoek Tytjerksteradiel 2022*

Bijlage 2: *Woningbouwprogramma 2022*

Bijlage 3: *Brief provincie Fryslân woningbouwafspraken*

Bijlage 4: *Woonvisie Tytjerksteradiel 2019-2024*

1. Inleiding

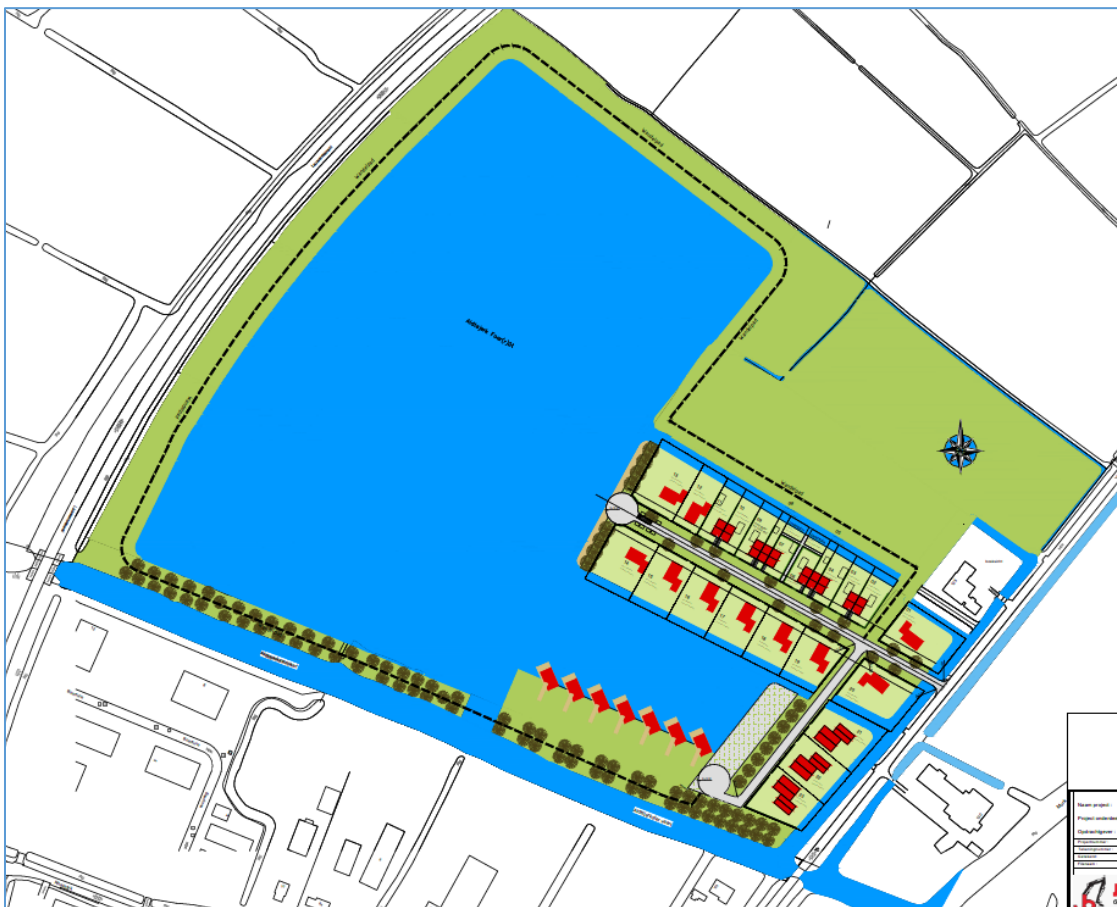
1.1 Algemeen

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt, dat een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing, waarvan de omgevingsvergunning een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ook wanneer er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden gemotiveerd of de mogelijk gemaakte ontwikkeling voorziet in een behoefte.

1.2 Het plan

In Aldtsjerk speelt een initiatief voor een uitbreidingsplan voor het dorp met 23 woningen, 7 recreatiewoningen en recreatie/toerisme op ongeveer 18 hectare. Omdat deze onderdelen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn qua realisatie en uitvoering merkt de gemeente ze als geheel aan als (stedelijke-) ontwikkeling.



Figuur 1.1: impressie plangebied.

Het betreft een dorpsinitiatief / Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) waarmee de dorpsbewoners hun eigen toekomst vorm willen geven. Het plan is ontstaan doordat startende en jonge dorpsgenoten onvoldoende mogelijkheden hebben om een geschikte kavel of woning in het dorp te kopen. De beoogde ontwikkeling ligt ten noorden van Aldtsjerk. De woningbouwplannen vormen een onderdeel van een integrale gebiedsontwikkeling, waarbij zandwinning leidt tot de realisatie van een nieuw meer.

Het doel is betaalbare woningen (kavels en woning) realiseren voor eigen jeugd (starters) en inwoners van de Trynwalden dat wordt mede mogelijk gemaakt door zandwinning waardoor een recreatiemeer ontstaat. Aan het recreatiemeer worden de recreatiewoningen gerealiseerd. Door de opbrengst van zowel het zand als de recreatiewoningen kunnen starterswoningen betaalbaar worden aangeboden en Aldtsjerk een leefbaar dorp houden voor de toekomst.

Door de realisatie van dit plan gedurende de komende jaren, ontstaan weer mogelijkheden voor de inwoners van het dorp voor nieuwbouw en worden de recreatieve mogelijkheden van Aldtsjerk verder vergroot. Hiermee wordt de leefbaarheid van het dorp versterkt. De 'eigen kinderen' kunnen blijven wonen in hun eigen dorp waardoor de basisschool en een actief verenigingsleven en betrokkenheid bij het dorp in stand kan worden gehouden.



Figuur 1.2: aanzicht en perceelindeling noordelijke kavels.

1.3 Leeswijzer

In deze bijlage wordt deze onderbouwing gegeven waaruit blijkt dat er behoefte is aan de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling. In hoofdstuk 2 wordt het beleid beschreven van Rijk-, provincie Fryslân en de gemeente zelf die betrekking heeft op deze ladderonderbouwing. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 specifiek ingegaan op de vragen die op basis van dit beleid

beantwoord dienen te worden om aan te tonen of er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. In het laatste hoofdstuk wordt vervolgens de conclusie getrokken dat er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

2. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante (woningbouw-) beleid beschreven van Rijk, provincie en gemeente dat van toepassing is op de inhoud van het bestemmingsplan en de ontwikkeling.

2.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid heeft aan alle gemeente opgedragen om bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen een analyse te maken aan de hand van een aantal kernvragen. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is samengevat bepaald dat in 'de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling moet zijn opgenomen, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. Deze omschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling is de zogenoemde "Ladder voor duurzame verstedelijking". Hiervoor is antwoord op de volgende vragen nodig om te onderbouwen dat er sprake is van een "zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik" met de voorgenomen ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro.

1. Is er sprake van een "stedelijke ontwikkeling"?
2. Is er sprake van een "nieuwe" stedelijke ontwikkeling?
3. Is er sprake van een behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling?
4. Is er sprake van een behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die niet binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is?

De ontwikkeling bij Aldtsjerk (woningbouw, recreatiewoningen en zandwinning) is in zijn geheel beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling omdat ze in de planopzet onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. De analyse van bovenstaande punten is beschreven in hoofdstuk 3 van deze notitie.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Verordening Romte Fryslân 2014

Bestemmingsplannen die een stedelijke ontwikkeling mogelijk maken dienen ook op grond van de Verordening Romte van de provincie Fryslân een analyse te bevatten of er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied of niet.

Op grond van artikel 1.1.1, lid 1, onder h. van het Bro is een "bestaand stedelijk gebied" een "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

Uit uitspraken van de AbRvS blijkt dat het 'volgens de Nota van toelichting [bij het Besluit ruimtelijke ordening zoals dat op 1 juli 2017 in werking is getreden] van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving afhangt' of er sprake is van een bestaand stedelijk gebied waarin de nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt.

In artikel 1, lid 1.15 van de Verordening Romte Fryslân 2014 is een overeenkomstige omschrijving van het begrip "bestaand stedelijk gebied" opgenomen: "het gebied dat de bestaande of bij een bestemmingsplan toegelaten en voorziene woon- of bedrijfsbebouwing waaronder mede begrepen

de daarbij behorende openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur van een kern bevat, zoals begrensd op de van deze verordening deel uitmakende kaarten Begrenzing bestaand stedelijk gebied



Figuur 2.1: Bestaand stedelijk gebied van Aldtsjerk (rode markering) op grond van de Verordening Romte Fryslân 2014. Plangebied is groen weergegeven.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in het bestaand stedelijk gebied ligt zoals op grond van provinciaal beleid is vastgelegd. Daarnaast wordt in artikel 3, lid 3.1, onder 3.1.1 van de Verordening Romte Fryslân 2014 het volgende bepaald.

1. “Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.”
2. “In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan, indien [. . .] in de plantoelichting is gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten”.

Op grond van artikel 1, lid 1.103 van de verordening is een woonplan “een door de gemeenteraad vastgesteld, gemeentelijk dan wel intergemeentelijk plan waarin de behoefte, fasering, aanleg, aantallen woningen en kwaliteit van woningen van woningbouwlocaties voor een bepaalde periode binnen de gemeente of meerdere gemeenten is aangegeven inclusief de relatie met herstructurering van de bestaande woningvoorraad, dat [. . .] tot stand is gekomen in onderlinge afstemming met gemeenten in de woningbouwregio”. De gemeente heeft niet een dergelijk plan “dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft”.

Onder 3.1.2 van lid 3.1 is het volgende bepaald. “In afwijking van artikel 3.1.1 kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet past in een woonplan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de woningbouwcapaciteit van het ruimtelijk plan wordt ingepast in het regionale woningbouwprogramma, via uitwisseling van woningbouwcapaciteit op gemeentelijk of regionaal niveau, of door fasering van plannen;
- b. [. . .];
- c. de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw passen bij [de] aard en schaal van de overige [kern] [. . .];
- d. voorafgaand aan het voorgeschreven wettelijk overleg over het ruimtelijk plan, is met Gedeputeerde Staten overleg gevoerd over de noodzaak van toevoeging van het project aan het woningaanbod in de gemeente.”

Aan de hand van bovenstaande heeft de gemeente meerdere keren met de provincie afgestemd over de inhoud van het totaalplan. Het is ook een ontwikkeling die al jaren loopt qua voorbereiding zodat de provincie op meerdere momenten is geraadpleegd over de wenselijkheid van de bouw van woningen, recreatiewoningen en de zandwinning.

Recreatiewoningen

Ten aanzien van de recreatiewoningen is Aldtsjerk geen recreatiekern die is aangewezen in de Verordening. Bij recreatiekernen wil de provincie ontwikkelingen mogelijk maken en bij andere kernen terughoudend zijn met nieuwe ontwikkelingen en maatwerk toepassen.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Woonvisie 2019-2024

Door de raad is op 4 juli 2019 de Woonvisie 2019-2024 vastgesteld. Hierin heeft de raad zijn visie op het wonen – vooral voor wat betreft het aantal en de soort woningen – in de gemeente Tytsjerksteradiel uiteengezet.

Voor wat betreft de bouw van woningen is het uitgangspunt van de visie ‘het bouwen naar de verwachte behoefte in de regio’. Hierover worden afspraken gemaakt met de andere gemeenten in Noordoost-Fryslân en de provinsje Fryslân. Door herhaaldelijk onderzoek uit te voeren naar de vraag naar en het aanbod aan (beschikbare) woningen kunnen we inzicht houden in het aantal woningen en of we als gemeente niet (de bouw van) te veel of te weinig woningen mogelijk maken. Hierbij vinden wij het belangrijk dat er in alle dorpen ruimte blijft voor de bouw van woningen. Een

belangrijke voorwaarde daarbij is dat er sprake moet zijn van een ‘aantoonbare behoefte aan het beoogde initiatief’.

Om te waarborgen dat de te bouwen woningen voor wat betreft de soort ook aansluiten bij de behoefte wil de raad op basis van een afwegingskader woningbouwontwikkelingen hierop beoordelen. Dit afwegingskader is samen met de andere gemeenten in Noordoost-Fryslân opgesteld.

Hiervoor is door het bureau KAW in juli 2019 het “Toetsingskader woningbouwplannen en nieuwe initiatieven ANNO-gemeenten” opgesteld. In het afwegingskader zijn de volgende kenmerken opgenomen op basis waarvan een plan voor de bouw van woningen wordt beoordeeld.

- A. “Voegt het een product toe dat onvoldoende beschikbaar is?”
- B. “Is het realiseerbaar?”
- C. “Leidt dit product tot versnelling van de doorstroming?”
- D. “Is er sprake van buitengewone mate van duurzaamheid?”
- E. “Is er sprake van vernieuwende woonvormen?”
- F. “Geeft het een impuls aan de directe omgeving?”
- G. “Zijn er afspraken vastgelegd?”
- H. “Is er actueel draagvlak bij de bevolking en politiek?”

Deze vragen worden in hoofdstuk 3 van deze analyse van een inhoudelijke toets door de gemeente voorzien.

2.3.2 Woningbehoefteonderzoek 2022 gemeente Tytjerksteradiel

Het nieuwste woningbehoefteonderzoek zoals bedoeld in de Woonvisie 2019-2024 is door KAW in mei 2022 uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het rapport Woningbouwbehoefteonderzoek 2022. Dit rapport is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

Uit de resultaten van het woningbehoefteonderzoek blijkt voor de gemeente samengevat het volgende.

- “In de hele gemeente is nog behoefte aan extra woningen. Er is vraag naar nieuwe koop- en huurwoningen [. . .]. Naar verwachting daalt het aantal huishoudens [in dorpen zoals Aldtsjerk] na 2030 iets.”
- “Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio’s/bungalows in de koopsector. Er is ook vraag naar betaalbare rij-koopwoningen, o.a. voor starters, met meer kwaliteit.”
- “Overall is nog vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse huurwoningen (patio’s, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.”
- “Het aantal plannen in Tytjerksteradiel is ruim, maar passend bij de positie van de gemeente. Er is behoefte aan een betere verdeling over types: meer patio/bungalow, tweekapper en rij-koop. Zorg ervoor dat er steeds voldoende harde plannen zijn. Hoeveel precies is nu lastig te zeggen.”

Voor Aldtsjerk – dat in het onderzoek één groep is met Oentsjerk, Mûnein, Readtsjerk en Wyns – blijkt het volgende.

- “De krapte op de woningmarkt is toegenomen. Er is vraag naar extra woningen. Het zwaartepunt moet liggen op de koop en sociale huursector. Er is ook vraag naar enkele

particuliere huurwoningen [. . .]. Naar verwachting blijft het aantal huishoudens ook na 2030 groeien.”

- “Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio’s/bungalows in de koopsector. Er is ook vraag naar betaalbare rij-koopwoningen, o.a. voor starters, met meer kwaliteit.”
- Er “is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio’s, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.”
- “Het planaanbod is passend bij de behoefte. Naar type is er bijstelling nodig: er zijn vrijwel alleen plannen voor vrijstaande woningen, maar er is juist ook vraag naar andere woningtypen, zoals patio’s/bungalows of enkele tweekappers. Het is belangrijk om de plannen daarop aan te passen en het aanbod gevarieerder te maken.”

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat het aanbod zoals opgenomen in het Woningbouwprogramma 2022 voor wat betreft het aantal woningen in overeenstemming is met de vraag. In dit programma is voor het project Aldtsjerk Foarút de bouw van 23 woningen opgenomen. Dit aantal wordt op grond van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Het Woningbouwprogramma 2022 is door het college van burgmeester en wethouders op 12 juli 2022 vastgesteld. Het programma is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Hierbij is in (de onderbouwing van) het Woningbouwprogramma 2022 voor wat betreft het soort woningen in het project Aldtsjerk Foarút de bouw van 7 vrijstaande woningen, 6 twee-onder-een-kapwoningen en 10 rijwoningen opgenomen. Op grond van het voorliggende bestemmingsplan moeten 7 woningen als vrijstaande woning worden gebouwd en mogen 16 woningen als vrijstaande, twee-onder-een-kap of rijwoning worden gebouwd. Hiermee worden op grond van het bestemmingsplan de verschillende soorten woningen mogelijk gemaakt waar op basis van het uitgevoerde woningbehoefteonderzoek behoefte aan is. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de mogelijkheden om deze woningen te bouwen. Op basis hiervan is er voor wat betreft de woningen een behoefte aan de “nieuwe stedelijke ontwikkeling” die op grond van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

3. Toetsing van het plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van bovenstaande beleid van de diverse overheden wordt in dit hoofdstuk beschreven in hoeverre er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor dit woningbouwplan.

3.1 Toetsing aan Rijksbeleid

Op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking dient inzicht gegeven te worden in de volgende vragen:

1. Is er sprake van een “stedelijke ontwikkeling”?
2. Is er sprake van een “nieuwe” stedelijke ontwikkeling?
3. Is er sprake van een behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling?
4. Is er sprake van een behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die niet binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is?

Ad 1: Is er sprake van een “stedelijke ontwikkeling”?

Op grond van artikel 1.1.1, lid 1, onder i. van het Bro is een “stedelijke ontwikkeling” een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Uit de Nota van Toelichting bij het Bro blijkt dat “andere stedelijke voorzieningen” zijn “accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”.

Hierbij moet worden overwogen dat op grond van uitspraken van Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State¹ (hierna: AbRvS) een bestemmingsplan dat ‘meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocaties kunnen worden aangemerkt’ en/of ‘een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m²’ mogelijk maakt deze ontwikkelingen in beginsel een stedelijke ontwikkeling zijn.

Op grond van het voorliggende bestemmingsplan worden 23 woningen in één woningbouwgebied mogelijk gemaakt. Ook worden op grond van dit plan 7 recreatiewoningen in een gebied van ongeveer 5.300m² en een zandwinning/recreatiemeer van ongeveer 12 hectare mogelijk gemaakt. Er is hier dan ook sprake van een stedelijk ontwikkeling.

Ad. 2: Is er sprake van een “nieuwe” stedelijke ontwikkeling?

Op grond van uitspraken van de AbRvS ‘voorziet een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro’.

Op grond van het voor de gronden binnen het plangebied geldende bestemmingsplan zijn de gronden vooral bestemd als “Agrarisch – Cultuurgrond”. Om de bouw en het gebruik van de woningen en recreatiewoningen mogelijk te maken worden de gronden binnen het plangebied onder andere bestemd als “Woongebied”, “Wonen – Vrijstaande woningen 1”, en “Recreatie – Verblifsrecreatie”.

¹ Zie vooral AbRvS, 28 juni 2017, [201608869/1/R3](#).

Op grond hiervan is – in vergelijking met de geldende bestemming – een toename van de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een stedelijke ontwikkeling mogelijk. Op basis hiervan is de stedelijke ontwikkeling die op grond van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt “nieuw”.

Ad 3.: Is er sprake van een behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit uitspraken van de AbRvS blijkt dat het voor wat betreft de onderbouwing van de behoefte op grond van artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro ‘blijkens de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling, niet alleen gaat om de kwantitatieve behoefte’ maar dat ‘het ook kan gaan om de kwalitatieve behoefte, zijnde de behoefte aan het specifieke karakter van de voorziene stedelijke ontwikkeling’.

Er is in Aldtsjerk, net als in de rest van Nederland, een grote vraag naar betaalbare woningen. Vele bewoners kunnen geen woning in het dorp meer vinden en willen er wel graag blijven wonen. Dit plan speelt in op de lokale vraag naar betaalbare woningen door meerdere starterswoningen te bouwen en ook de andere kavels door de gekozen constructie van zandwinning (waardoor een nieuw recreatiegebied ontstaat), recreatiewoningen en reguliere woningen te ontwikkelen.

Bovendien komt dit plan voort uit een initiatief van het dorp zelf. Samen hebben de bewoners, vanuit de behoefte aan nieuwe woningen die er is bij de bewoners, het plan gedurende de afgelopen jaren ontwikkeld tot het plan dat er nu ligt. Vanuit de lokale gemeenschap is er dus een behoefte waarin dit plan voorziet.

Ad. 4: Is er sprake van een behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die niet binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is?

In het dorp Aldtsjerk is geen ruimte om binnen het bestaande stedelijke gebied woningen te ontwikkelen. Daarom moet voor nieuwe woningen uitgeweken worden naar de randen van het dorp en is gekozen om deze locatie, aansluitend aan de kern, te ontwikkelen.

3.2 Toetsing aan provinciaal beleid

Hoewel de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking niet meer in de verordening Romte opgenomen heeft is, afstemming met de provincie over het plan als geheel natuurlijk wel van groot belang. Ook de provincie Fryslân heeft de realisatie van betaalbare woningen als belangrijk onderwerp voor de komende jaren als het gaat om de woningbouwprogrammering. Er is ook al jaren overleg en afstemming tussen gemeente en provincie over dit plan. Ook de provincie ziet de meerwaarde van dit plan voor het dorp Aldtsjerk.

Bestuurlijke afstemming met de provincie woningbouw

Over het Woningbouwprogramma 2022 en het woningbehoefteonderzoek 2022 heeft overleg met Gedeputeerde Staten plaatsgevonden binnen de woningbouwafpraak van Noordoost Fryslân en de provincie zoals opgenomen in de brief van Gedeputeerde Staten van 11 mei 2020. Deze brief is opgenomen in bijlage 3 bij deze onderbouwing.

In de brief merkt Gedeputeerde Staten het volgende op. ‘Gedeputeerde Staten zetten in op een experiment in de regio Noordoost - Fryslân met een looptijd van 5 jaar tot 2025. In dit experiment gaan wij in halfjaarlijkse bestuurlijke overleggen in gesprek over de balans van de woningmarkt in de regio. Centraal hierbij staat de geactualiseerde woningmarktanalyse van KAW, het woonprogramma,

de woningmarktmonitor en het afwegingskader. De gemeente is vrij in het programmeren van zowel binnen- als buitenstedelijke projecten. Gedeputeerde Staten gaan niet actief sturen. Er wordt toegewerkt naar de woningbehoefte die voor de komende 10 jaar wordt gezien. De gemeente heeft aangegeven zelf de verantwoordelijkheid te willen nemen voor het programmeren waarbij rekening gehouden wordt met een onderbouwde en geprognosticeerde woningbehoefte. Gedurende de looptijd van het experiment heeft de regio de vrijheid om zelf invulling te geven hoe om te gaan met de bestaande harde buitenstedelijke capaciteit.'

Samengevat volgt uit deze brief dat Gedeputeerde Staten het in de periode tot tenminste 2025 aan de gemeente overlaat om (het nut en) de noodzaak van een project voor de bouw van woningen te onderbouwen.

Deze nut en noodzaak voor dit plan blijkt uit het Woningbouwprogramma 2022 in samenhang met het door KAW in 2022 uitgevoerde woningbehoefteonderzoek (zie par 3.3 hieronder).

Ontheffing Verordening Romte recreatiewoningen

Aldtsjerk is geen recreatiekern zoals die door de provincie zijn vastgelegd in de Verordening Romte. Dat wil zeggen dat de zeven recreatiewoningen die onderdeel uitmaken van de plannen alleen mogelijk zijn als de provincie ontheffing verleend van deze verordening.

Ten aanzien van de realisatie van de zeven recreatiewoningen heeft de provincie op 15 maart 2022 (kenmerk: 01972675) een ontheffing op de verordening verleend en toestemming gegeven in het kader van de realisatie van het totaalplan. De recreatiewoningen dragen bij aan de betaalbaarheid van het gehele plan en daarom geeft de provincie toestemming. Ook zorgen ze in de visie van de provincie voor een visuele verbinding tussen het dorp en de nieuwe woningbouw.

3.3 Toetsing aan gemeentelijk beleid

3.3.1 Woningbehoefteonderzoek KAW 2022

Daarbij blijkt uit het door KAW in 2022 uitgevoerde woningbehoefteonderzoek dat het aanbod zoals opgenomen in het Woningbouwprogramma 2022 voor wat betreft het aantal woningen in overeenstemming is met de vraag. Zoals opgemerkt in hoofdstuk is in (de onderbouwing van) het Woningbouwprogramma 2022 voor wat betreft het soort woningen in het project Aldtsjerk Foarút de bouw van 7 vrijstaande woningen, 6 twee-onder-een-kapwoningen en 10 rijwoningen opgenomen. Er is dus een grotere behoefte aangetoond dan de maximale mogelijkheden van dit bestemmingsplan waar 23 woningen voorzien zijn.

Op grond van het voorliggend bestemmingsplan moeten 10 woningen als vrijstaande woning worden gebouwd, er komen 2 bouwvlakken met twee-onder-één-kap woningen, twee bouwvlakken met drie-onder-één-kap woningen en drie woon-werk kavels waarbij de woning en bedrijfsloods geschakeld worden. Hiermee worden op grond van het bestemmingsplan de verschillende soorten woningen mogelijk gemaakt waar op basis van het uitgevoerde woningbehoefteonderzoek behoefte aan is.

Het college van burgemeester en wethouders heeft deze woningbouwprogrammering vastgesteld (versie 20-06-2022). Daarin zijn deze 23 woningen voor Aldtsjerk ook opgenomen.

3.3.2 Woonvisie 2019-2024

In hoofdstuk 2.3 is aangegeven dat de raad op basis van een afwegingskader woningbouwontwikkelingen wil beoordelen of de te bouwen woningen voor wat betreft de soort aansluiten bij de behoefte. Hiervoor is door KAW in juli 2019 het “Toetsingskader woningbouwplannen en nieuwe initiatieven ANNO-gemeenten” opgesteld. Het afwegingskader is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Dit toetsingskader is mede gebaseerd op de woonvisie van de gemeente die is opgenomen als bijlage 4. In deze visie staat dat de gemeente initiatieven vanuit de dorpen die bijdragen aan leefbaarheid worden door de gemeente waar mogelijk gefaciliteerd.

In het afwegingskader zijn de volgende kenmerken opgenomen op basis waarvan een plan voor de bouw van woningen wordt beoordeeld.

1. “Voegt het een product toe dat onvoldoende beschikbaar is?”
2. “Is het realiseerbaar?”
3. “Leidt dit product tot versnelling van de doorstroming?”
4. “Is er sprake van buitengewone mate van duurzaamheid?”
5. “Is er sprake van vernieuwende woonvormen?”
6. “Geeft het een impuls aan de directe omgeving?”
7. In het afwegingskader is G. niet opgenomen.
8. “Zijn er afspraken vastgelegd?”
9. “Is er actueel draagvlak bij de bevolking en politiek?”

Onderstaand wordt ingegaan op deze vragen:

Ad 1.: “Voegt het een product toe dat onvoldoende beschikbaar is?”

De vraag naar betaalbare woningen is groot en zal de komende tijd ook groot blijven. Het aanbod is op dit moment klein. In Aldtsjerk is er geen aanbod. Door de constructie met Aldtsjerk Foarut zal ook het dorp meedelen in de opbrengsten van het plan. Winsten zullen aangewend worden voor projecten in het dorp. Doordat er een recreatieve en zandwinningscomponent aan het plan is toegevoegd, is er sprake van een uniek concept waardoor de kavel en woningprijs laag kan blijven. Dit is mede daarom een project waar de gemeente medewerking aan wil verlenen. Tenslotte zal het project ook zorgen voor een doorstroming in de bestaande woningvoorraad. De diversiteit aan woningen in dit plangebied maakt het sneller mogelijk om ook binnen het dorp te kunnen verhuizen van een kleiner naar een grotere woning. Hierdoor kunnen ook in de bestaande woningvoorraad woningen beschikbaar komen.

Ad.2: “Is het realiseerbaar?”

Er zijn tussen gemeente, initiatiefnemer en dorpsbelang afspraken gemaakt over de invulling van de plannen. De gronden komen in eigendom van initiatiefnemer en uit de diverse omgevingsonderzoeken die gedaan zijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure blijkt dat er sprake is van een uitvoerbaar plan. Daarmee wordt geconcludeerd dat de plannen realiseerbaar zijn.

Ad. 3: “Leidt dit product tot versnelling van de doorstroming?”

De bouw van betaalbare woningen aan de noordkant van het plangebied zorgen voor een versnelling van de doorstroming in het dorp. Met name voor starters en ouderen zullen deze kavels bijdragen aan de doorstroming in het dorp Aldtsjerk.

Ad. 4: “Is er sprake van buitengewone mate van duurzaamheid?”

De woningen en recreatiewoningen zullen volledig gasloos en duurzaam gebouwd worden. Hetet meer dat ontstaat, kan dienst-doen als waterbuffer voor het gebied in tijden van droogte of juist overvloedige regenval.

Ad. 5: “Is er sprake van vernieuwende woonvormen?”

Het bouwen van betaalbare starterswoningen en vrijstaande woningen is niet vernieuwend maar draagt wel bij aan de grote vraag die er is in de gemeente.

Ad. 6: “Geeft het een impuls aan de directe omgeving?”

De ontwikkeling van het gebied geeft een forse impuls aan Aldtsjerk. Het is geïnitieerd vanuit de dorpsbewoners zelf en zal bijdragen aan de leefbaarheid van het dorp. Jonge mensen kunnen blijven wonen in de omgeving waar ze opgegroeid zijn en datzelfde geldt ook voor oudere bewoners. De ‘eigen kinderen’ kunnen blijven wonen in hun eigen dorp waardoor de basisschool en een actief verenigingsleven en betrokkenheid bij het dorp in stand kan worden gehouden.

De recreatiewoningen realiseren werkgelegenheid, maar ook het gebruik maken van de bestaande recreatieve voorzieningen in Aldtsjerk-Tynwalden en Noard East Fryslan als geheel worden als positief beoordeeld door de gemeente in dit concept.

Zoals onder Ad 1. beschreven zullen opbrengsten vanuit dit plan vrijkomen voor nieuwe projecten in het dorp zelf. Dit zal de leefbaarheid in het dorp vergroten en een directe stimulans geven.

Ad. 7: “Zijn er afspraken vastgelegd?”

Er zijn tussen gemeente en initiatiefnemers afspraken gemaakt over de inrichting van het openbare gebied in het plangebied. Ook zijn er overeenkomsten tussen gemeente en initiatiefnemers gesloten over de uitvoering, planning en financiën van het plan als geheel. Ook zijn de afspraken tussen Aldtsjerk Foarut en de aannemer juridisch vastgelegd. Iedereen heeft dan ook hetzelfde doel en dat is betaalbare woningen ontwikkelen voor de bewoners van Aldtsjerk.

Ad. 8: “Is er actueel draagvlak bij de bevolking en politiek?”

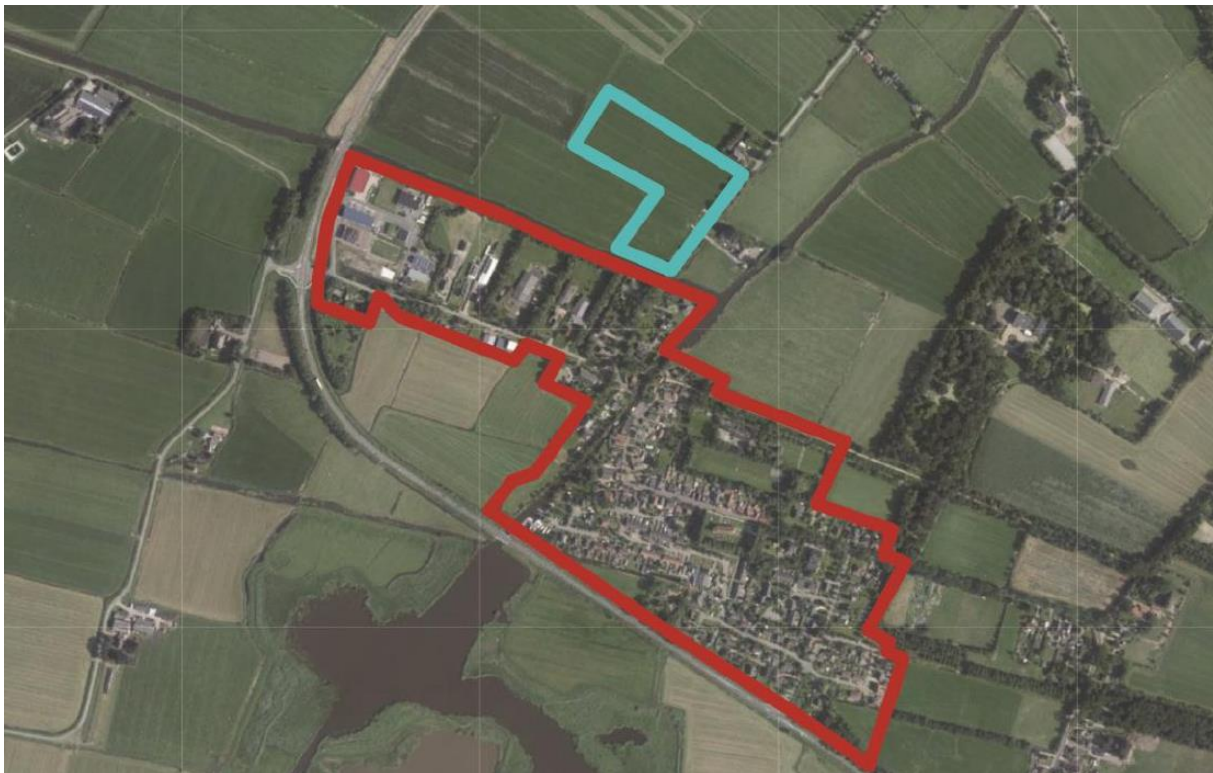
Het plan is ontwikkeld vanuit het dorp en haar bewoners zelf. Het draagvlak in het dorp als geheel is dan ook groot te noemen. Dat wil overigens niet zeggen dat iedereen het er mee eens zal zijn en met name de direct omwonenden zullen de meeste invloed kunnen ondervinden van de aanleg- en gebruiksfase. Daarom is door de gemeente zorgvuldig onderzoek gedaan naar de belangen van de direct aanwonenden (particulieren en bedrijven). Ook uit de omgevingsonderzoeken die gedaan zijn blijkt dat het plan vanuit ‘een goede ruimtelijke ordening’ goed inpasbaar is in de omgeving zonder dat de direct omwonenden te maken krijgen met overlast die buiten de bestaande wet- en regelgeving valt.

De gemeentelijke politiek is de afgelopen jaren vele malen betrokken bij de ontwikkeling van het gebied en de totstandkoming van de plannen. Daarbij krijgen zij tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan de definitieve keuze voorgelegd of de planologische basis, die in dit bestemmingsplan is vastgelegd, voldoet. Daarbij zullen ook eventuele zienswijzen worden betrokken.

Op grond van bovenstaande wordt dan ook geconcludeerd dat er sprake is van een ontwikkeling die voldoet aan het afwegingskader van dit beleidsdocument.

3.3.3. Locatiekeuze

Voor een locatie voor deze ontwikkeling is bij de start van het traject gezocht naar een locatie voor ongeveer 25 woningen, waarbij een doel is om het woningbouwproject onderdeel te laten zijn van een gebiedsontwikkeling. Binnen bestaand stedelijk gebied in Aldtsjerk is hiervoor niet voldoende ruimte. Binnen de kern is wel onbebouwd gebied aanwezig, maar dit is in gebruik als sportveld.



Figuur 3.2: grens bestaand stedelijk gebied (Provincie Fryslân), en de gewenste woningbouwlocatie

Voor de ontwikkeling van het project zijn een tweetal locaties onderzocht. De eerste locatie ligt ten westen van de Klinze en grenzend aan de Moark/ Aldtsjerkster Feart. Ontwikkeling op deze locatie is zeer lastig vanwege de status van monument van het Klinzebos, de Klinze en omliggende landbouwpercelen. Dit is monumentaal erfgoed. Het verwerven van de grond voor een redelijke prijs is ingeschat als lastig. De tweede optie is het gebied tussen Marwei en Rhaladijk en land ten noordwesten van het dorp over de Aldtsjerkster Feart. De laatste locatie is als beste optie uit de bus gekomen.

Deze keuze is gebaseerd op de financiële uitvoerbaarheid van de plannen. Allereerst wil de eigenaar van de grond deze grond verkopen tegen de agrarische waarde in plaats van de waarde van de grond met de beoogde woningbouw. Hierdoor kunnen de kosten voor de woningen beperkt blijven. Daarnaast is zandwinning op deze locatie mogelijk, zodat naast woningbouw ook gebiedsontwikkeling, met recreatieve meerwaarde kan plaatsvinden.

Aldtsjerk ligt nabij Oentsjerk en Gytsjerk. Vanuit het woonbeleid van de gemeente hebben de kernen Gytsjerk en Oentsjerk nog uitbreidingsruimte; hier is nog plancapaciteit voorhanden. Deze ruimte ligt bij deze kernen en niet bij Aldtsjerk i.v.m. het aanwezige voorzieningenniveau van deze dorpen. Wanneer Aldtsjerk in samenhang met deze kernen wordt bekeken, dan is er woningbouwruimte binnen bestaand stedelijk gebied aanwezig. Vanuit de specifieke doelgroep van het project, een CPO, georganiseerd vanuit het dorp zelf kan een locatie niet willekeurig bij een ander dorp worden gevonden. Het project richt zich op ontwikkeling in Aldtsjerk zelf, in combinatie met een gebiedsontwikkeling en wil inzetten op het relatief goedkopere segment. Hierdoor is er een binding met het dorp Aldtsjerk, die niet bij de andere twee dorpen gevonden kan worden.

In Aldtsjerk is een CPO-project met 23 woningen binnen het bestaande dorp niet mogelijk. De bestaande voorraad is daarbij niet voldoende om de behoefte op te vangen. Er is daarom gekeken naar locaties direct grenzend aan bestaand stedelijk gebied. Door middel van een dorpsvisie is in kaart gebracht wat de behoefte van de inwoners van Aldtsjerk is. Er wordt daarbij ingezet op starterswoningen, maar er is ook ruimte voor seniorenwoningen en woon-werklocaties. In het projectgebied is zandwinning mogelijk. De beoogde woningbouwlocatie komt daarmee aan een meer te liggen. Dit is een kwalitatieve toevoeging aan de leefbaarheid van het dorp en de gemeente als geheel.

4. Conclusie

Samengevat passen de woningbouwmogelijkheden, de realisatie van zeven recreatiewoningen en de (tijdelijke) winning van zand, die op grond van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, binnen het “regionale woningbouwprogramma” (en) voor wat betreft ‘de aantallen en de kwaliteit bij de aard en schaal van de overige kern’ Aldtsjerk. Er is sprake van een duurzame ontwikkeling die voldoet aan de doelstelling van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’.

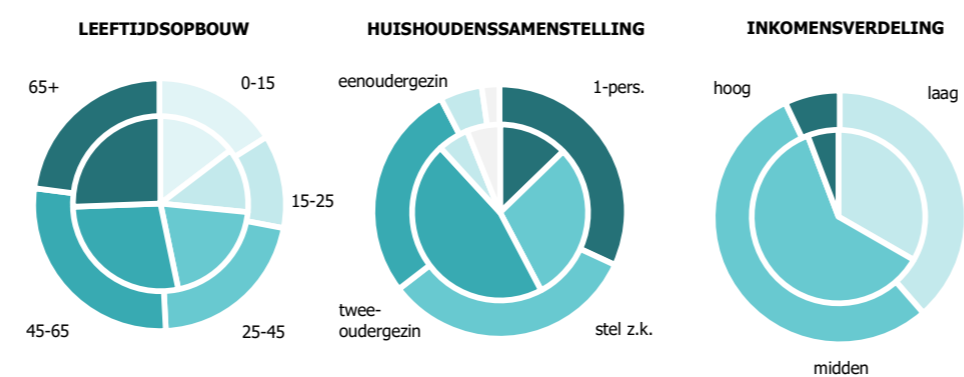
Bijlagen

Bijlage 1: *Woningbehoefteonderzoek Tytjerksteradiel 2022*

DEMOGRAFIE

	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	32.235	32.075	32.060	10
0 tot 15 jaar	6.125	5.625	5.125	
15 tot 25 jaar	3.545	3.555	3.700	
25 tot 45 jaar	7.415	6.750	6.540	
45 tot 65 jaar	9.350	9.250	9.010	
65 jaar en ouder	5.800	6.900	7.685	
HUISHOUDENS	13.375	13.255	13.645	5
alleenstaand	3.880	3.930	4.240	
stel zonder kind	4.550	4.495	4.635	
gezin	4.950	4.830	4.770	

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING

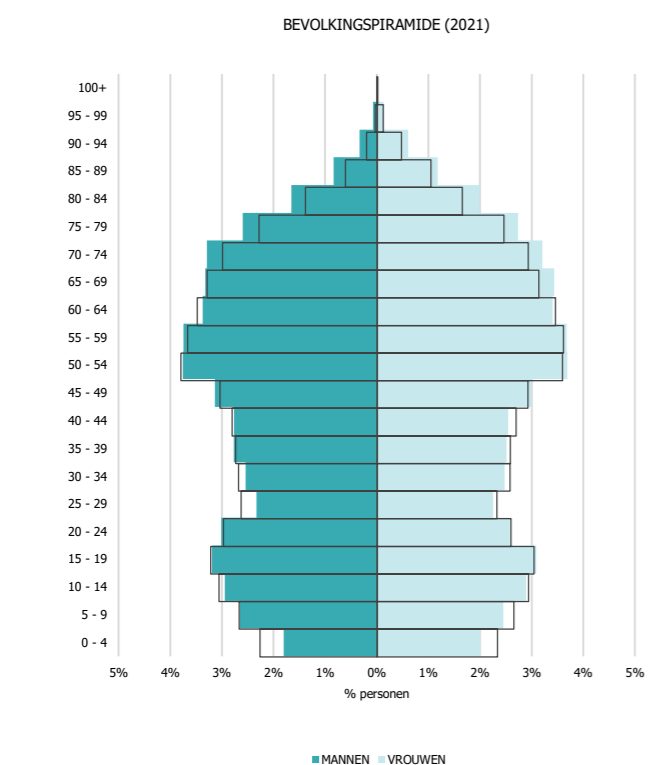


Binnenste ring = situatie in Tytsjerksteradiel, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	10.051			
rij	1.943	€ 1.430	4,1	5,2%
2 [^] 1	2.459	€ 1.600	3,6	39,4%
vrijstaand	5.414	€ 1.800	3,8	24,6%
appartement	132	€ 2.225	2,8	92,4%
patio / bungalow	103	€ 1.880	4,2	7,8%
SOCIALE HUUR	2.541			
eengezins	1.558	€ 1.430	4,3	16,6%
appartement	529	€ 1.600	4,5	53,9%
patio / bungalow	454	€ 1.450	5,8	0,2%
PARTICULIERE HUUR	1.400			
eengezins	987	€ 1.570	4,5	16,6%
appartement	396	€ 2.000	4,3	88,1%
patio / bungalow	17	€ 1.775	6,2	35,3%
TOTAAL	13.992	€ 1.645	4,0	25,7%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.615	4,2	24,7%

BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

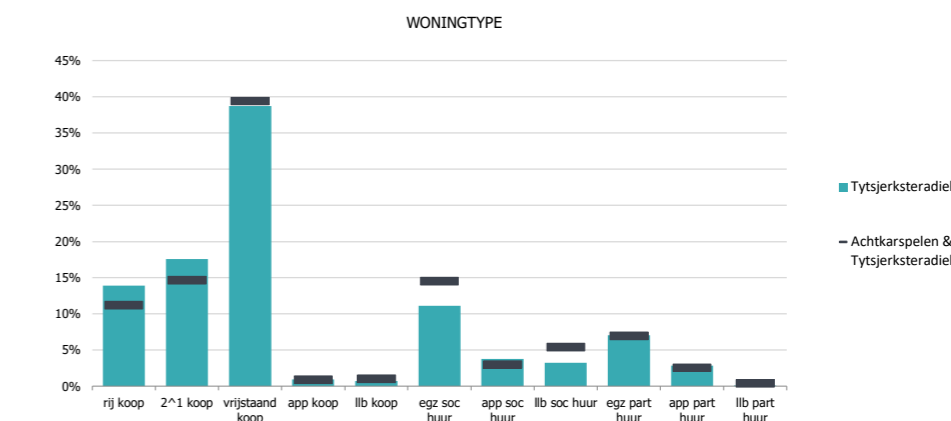
VERHUIZINGEN TUSSEN GEMEENTEN

	VERHUIJD NAAR TYTSJERKSTERADIEL UIT:	VERHUIJD UIT TYTSJERKSTERADIEL NAAR:	VERHUISSALDO
Achtkarspelen	310	264	46
Dantumadiel	304	303	1
Noardeast-Fryslân	274	259	15
Tytsjerksteradiel	-	-	-
De Fryske Marren	66	59	7
Harlingen	23	27	-4
Heerenveen	75	86	-11
Leeuwarden	1.411	1.138	273
Ooststellingwerf	49	42	7
Opsterland	93	103	-10
Smallingerland	343	419	-76
Súdwest-Fryslân	138	105	33
Waddeneilanden	13	24	-11
Waadhoeko	147	131	16
Weststellingwerf	12	17	-5
Groningen	308	394	-86
Drenthe	118	102	16
Overig Nederland	606	595	11
TOTAAL	4.290	4.068	222

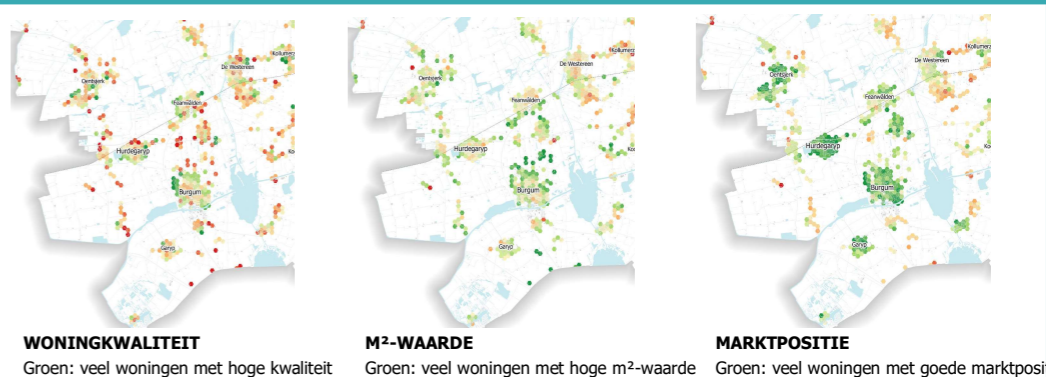
TOP-3 IN- EN UITSTROOMGEMEENTEN (BINNEN FRYSLÂN)

NETTO INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	NETTO UITSTROOM VOORAL NAAR:
1. Leeuwarden	1. Groningen
2. Achtkarspelen	2. Smallingerland
3. Súdwest-Fryslân	3. Heerenveen & Waddeneilanden

* Gemeten over de periode 2018-2020. Recentere gegevens zijn nog niet beschikbaar.



WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens daalde een tijdje, maar steeg na 2016 weer. Daarbinnen steeg het aantal alleenstaanden en stelden en daalde het aantal gezinnen. Voor het inwonertal geldt hetzelfde: voor 2016 daalde dat licht, maar na 2016 steeg het weer. Per saldo nam het aantal 0- tot 15- en 25- tot 65-jarigen af, maar groeide het aantal 15- tot 25-jarigen en 65-plussers. Vergelijken met de hele regio wonen er in Tytsjerksteradiel relatief iets minder jongeren (tot ca. 35 jaar) en juist iets meer 65-plussers.

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

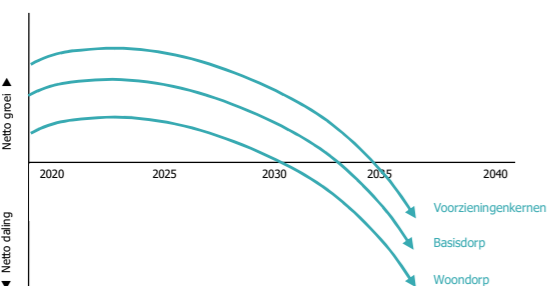
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD	
koop	++	51	
sociale huur	+		
particuliere huur	0 / +	10	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	verdunding gewenst	
H - Appartement	0	mag minder	31
H - 'Patio'	+	mag meer	
K - Rij	+	mag meer	
K - Tweekapper	+ / ++	mag meer	22
K - Vrij / kavel	+ / ++	match	61
K - Appartement	0	mag minder	56
K - 'Patio'	+ / ++	mag meer	
		n.t.b.	393
		TOTAAL	563

Het aantal plannen in Tytsjerksteradiel is ruim, maar passend bij de positie van de gemeente. Er is behoefte aan een betere verdeling over types: meer patio / bungalow, tweekapper en rij-koop. Zorg ervoor dat er steeds voldoende harde plannen zijn. Hoeveel precies is nu lastig te zeggen.

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

De verwachte groei voor de komende jaren verschilt per soort dorp. In woondorpen zal de huishoudensgroei na 2030 mogelijk omslaan in huishoudensdaling. Toevoegingen blijven altijd maatwerk. Basisdorpen kunnen rekenen op een iets grotere groei. Daar is toevoeging ook maatwerk, maar kunnen het ook kleine aantallen projectmatige bouw zijn. Voorzieningskernen zijn ook op de langere termijn blijvend gewild. Daar is meer groei te verwachten, waardoor projectmatige bouw vaak denkbaar is. Het plaatje hieronder oefft dat schematisch weer.



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M ² -WAARDE 2021	M ² -WAARDE 2020
voorzieningskern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Tytsjerksteradiel	€ 1.645	€ 1.685

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

M²-WAARDE PER PRODUCT

	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM.	Δ '20-'21
KOOP							
rij	€ 1.360	€ 1.445	€ 1.405	€ 1.490	€ 1.730	€ 1.430	€ 45
2 [^] 1	€ 1.630	€ 1.540	€ 1.555	€ 1.640	€ 1.815	€ 1.600	-€ 115
vrijstaand	€ 1.715	€ 1.725	€ 1.795	€ 1.930	€ 2.165	€ 1.800	-€ 165
appartement		€ 1.385	€ 1.960	€ 2.265	€ 2.110	€ 2.225	€ 440
patio / bungalow		€ 1.915	€ 1.760	€ 2.080		€ 1.880	-€ 40
SOCIALE HUUR							
eengezins	€ 2.130	€ 1.370	€ 1.405	€ 1.470	€ 1.790	€ 1.430	€ 135
appartement			€ 1.325	€ 1.830	€ 1.965	€ 1.600	€ 165
patio / bungalow		€ 1.480	€ 1.440			€ 1.450	€ 130
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.615	€ 1.515	€ 1.430	€ 1.660	€ 1.990	€ 1.570	€ 60
appartement	€ 1.620	€ 1.470	€ 1.530	€ 1.910	€ 2.475	€ 2.000	€ 350
patio / bungalow		€ 1.735	€ 2.090		€ 1.800	€ 1.775	€ 450
GEMIDDELD	€ 1.695	€ 1.525	€ 1.525	€ 1.815	€ 2.005	€ 1.645	-€ 40

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

1. Particuliere huur appartement > 2010
2. Koop vrijstaand 1990-2010
3. Koop vrijstaand > 2010

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

1. Sociale huur appartement 1970-1990
2. Koop rij < 1945
3. Sociale huur eengezins 1945-1970

MARKTDRIUK OP DE KOOPMARKT

	M ² -VRAAGPRIJS		M ² -VERKOOPPRIJS		VERSCHIL		LOOPTIJD	
	2021	T.O.V. 2020	2021	T.O.V. 2020	2021	2020	2021	T.O.V. 2020
T'DIEL	€ 2.268	15%	€ 2.470	24%	€ 200	€ 10	22	-34%
rij-tussen	€ 1.706	8%	€ 1.911	19%	€ 205	€ 25	19	-20%
rij-hoek	€ 2.059	25%	€ 2.265	39%	€ 205	-€ 25	21	-18%
2 [^] 1	€ 2.131	8%	€ 2.259	11%	€ 130	€ 55	24	-10%
vrijstaand	€ 2.938	22%	€ 3.098	31%	€ 160	-€ 40	26	-59%
appartement	€ 2.586	14%	€ 2.931	27%	€ 345	€ 35	21	-28%

MARKTDRIUKSCORE

T'DIEL

rij-tussen	++
rij-hoek	+
2 [^] 1	++
vrijstaand	+
appartement	+

WAT BETEKENT DIT?

- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.
 - Dat geldt vooral voor hoekwoningen en vrijstaande woningen.
 - Bij andere woningtypen is ook krapte, maar wel iets minder.
 - Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krappere geworden.
- De cijfers gelden voor de hele gemeente.

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

SAMENGEVAT

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

In de hele gemeente is nog behoefte aan extra woningen. Er is vraag naar nieuwe koop- en huurwoningen, maar in de sociale huursector moet dat deels samengaan met verdunding. Naar verwachting daalt het aantal huishoudens in woondorpen na 2030 iets.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er is ook vraag naar betaalbare rij-koopwoningen, o.a. voor starters, met meer kwaliteit (nieuwer en duurzamer).

Alleen in de voorzieningskernen is nog behoefte aan sociale huurappartementen. Overal is nog vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

De m²-waarde van woningen is hier relatief hoog: gemiddeld € 1.645. Het gemiddelde van de hele regio is € 1.615. Vooral kleinere, oude woningen hebben een lage m²-waarde en zijn daardoor kwetsbaar op de markt. In het algemeen geldt: hoe lager de m²-waarde, hoe kwetsbaarder de marktpositie.

Op sommige plekken is de voorraad verouderd. 25,7% is gebouwd na 1990. Dat is relatief veel (gemiddeld: 24,7%).

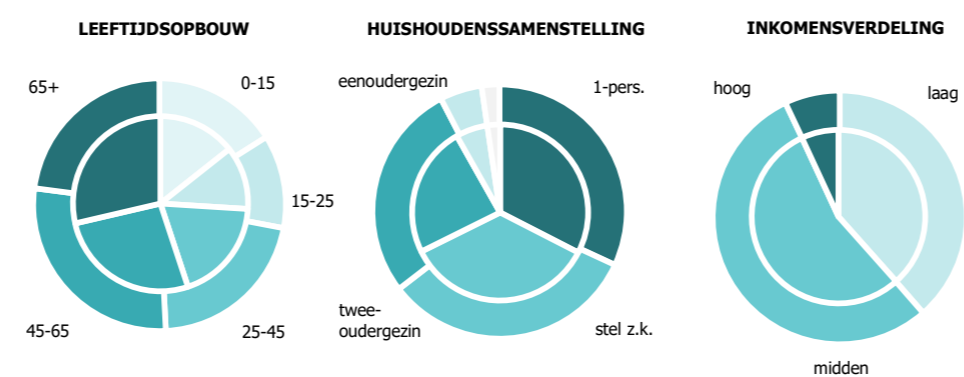
Het gemiddelde verbruik is 4,0 m³ gas per m³ woning. Dat is iets minder dan gemiddeld in de regio. Patio's en bungalows in de particuliere huursector hebben het hoogste verbruik (6,2 m³/m³).

Het aantal plannen in Tytsjerksteradiel is ruim, maar passend bij de positie van de gemeente. Er is behoefte aan een betere verdeling over types: meer patio / bungalow, tweekapper en rij-koop. Zorg ervoor dat er steeds voldoende harde plannen zijn. Hoeveel precies is nu lastig te zeggen.

DEMOGRAFIE

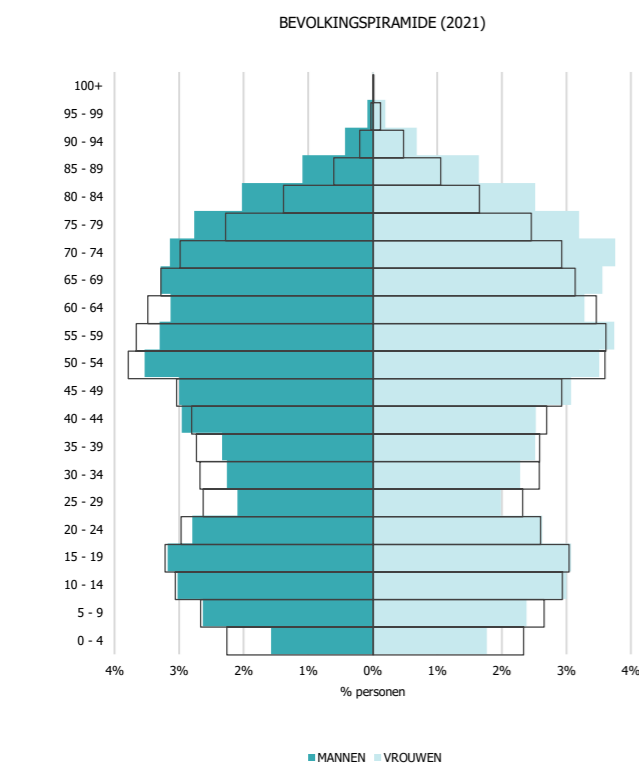
	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	10.070	10.150	9.790	30
0 tot 15 jaar	1.820	1.765	1.520	
15 tot 25 jaar	1.105	1.135	1.105	
25 tot 45 jaar	2.305	2.130	1.900	
45 tot 65 jaar	2.745	2.715	2.635	
65 jaar en ouder	2.095	2.405	2.625	
HUISHOUDENS	4.385	4.120	4.210	15
alleenstaand	1.470	1.305	1.400	
stel zonder kind	1.410	1.385	1.440	
gezin	1.505	1.430	1.375	

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



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

BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens daalde een tijdje, maar is na 2016 weer gegroeid. Het afgelopen jaar bedroeg de groei +15. Het aantal alleenstaanden en gezinnen nam toe, terwijl het aantal gezinnen afnam. Het aantal inwoners is wel gedaald, ook na 2016. Alle groepen tot 65 jaar werden kleiner, maar het aantal jongeren tot 15 jaar en het aantal 25- tot 45-jarigen daalde het snelst. Het aantal 65-plussers nam wel snel toe (ca. +25% in de afgelopen tien jaar). Daarmee ligt het aandeel 65-plussers ook hoger dan elders in de regio. Het aandeel jongeren is juist benedengemiddeld.

VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR BURGUM UIT:	VERHUISD UIT BURGUM NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	22	46	-24
Eastermar	5	1	4
Garyp-Earnewâld	177	177	0
Gytsjerk	0	2	-2
Hurdegaryp	9	4	5
Jistrum	0	0	0
Noardburgum	1	3	-2
Oentsjerk-Aldtsjerk-Mûnein	0	1	-1
Ryptsjerk	1	0	1
Sumar	7	9	-2
Suwâld	1	1	0
Tytsjerk	0	0	0

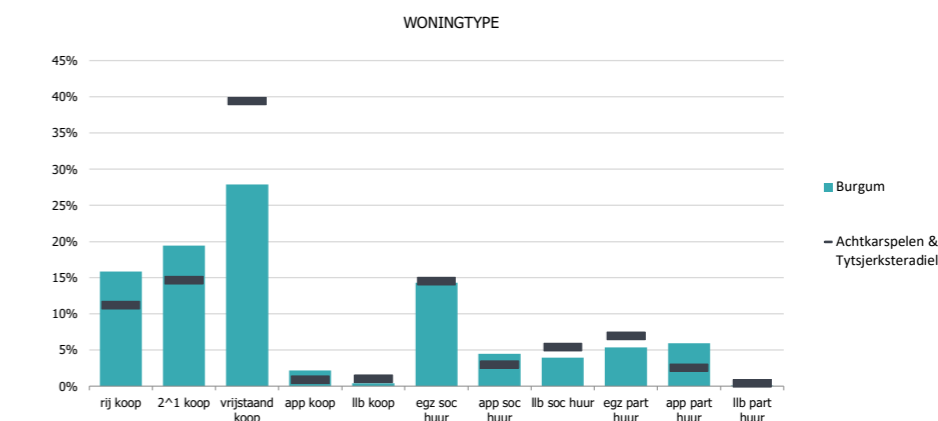
TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

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

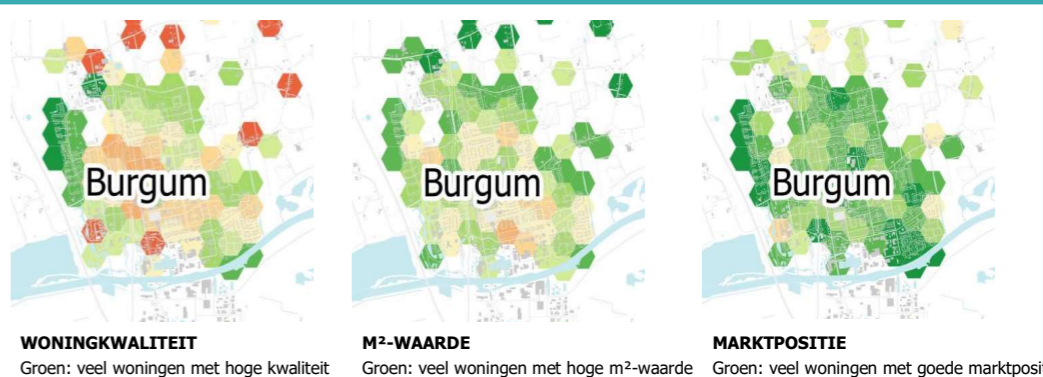
* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	2.896			
rij	697	€ 1.495	4,0	7,6%
2 [^] 1	856	€ 1.700	3,5	37,1%
vrijstaand	1.228	€ 1.955	4,0	26,7%
appartement	96	€ 2.340	2,5	92,7%
patio / bungalow	19	€ 1.920	3,5	5,3%
SOCIALE HUUR	1.001			
eengezins	629	€ 1.490	4,0	26,1%
appartement	197	€ 1.545	4,5	31,0%
patio / bungalow	175	€ 1.575	5,4	0,0%
PARTICULIERE HUUR	503			
eengezins	236	€ 1.535	3,9	21,2%
appartement	262	€ 2.075	4,0	90,5%
patio / bungalow	5	€ 1.855	6,4	0,0%
TOTAAL	4.400	€ 1.715	4,0	29,6%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.615	4,2	24,7%



WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



WONINGKWALITEIT Groen: veel woningen met hoge kwaliteit
M²-WAARDE Groen: veel woningen met hoge m²-waarde
MARKTPOSITIE Groen: veel woningen met goede marktpositie

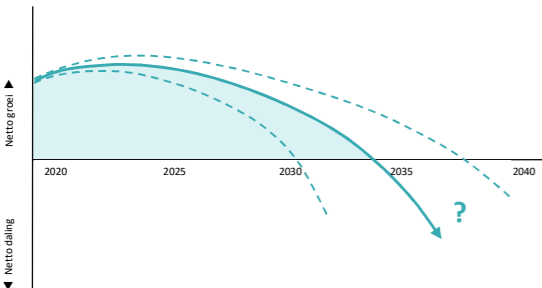
VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD	
koop	++	4	
sociale huur	++		
particuliere huur	+	10	
ACCENTEN NAAR WONINGTYPE			
ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	0	match	
H - Appartement	+	mag minder	31
H - 'Patio'	+	mag meer	
K - Rij	+	mag meer	
K - Tweekapper	++	mag meer	18
K - Vrij / kavel	++	mag meer	12
K - Appartement	+	mag minder	51
K - 'Patio'	++	mag meer	
		n.t.b.	141
TOTAAL			253

Er zijn veel plannen, met name in het koopsegment. Het planaanbod is in aantallen voldoende. Naar type is er wel een betere afstemming nodig. Benut hiervoor het deel 'nader te bepalen'.

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

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



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M ² -WAARDE 2021	M ² -WAARDE 2020
voorzieningskern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Burgum	€ 1.715	€ 1.695

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

M²-WAARDE PER PRODUCT

	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM.	Δ '20-'21
KOOP							
rij		€ 1.460	€ 1.500	€ 1.460	€ 1.740	€ 1.495	€ 50
2 [^] 1	€ 1.715	€ 1.710	€ 1.635	€ 1.755	€ 2.060	€ 1.700	-€ 95
vrijstaand	€ 1.895	€ 1.905	€ 1.910	€ 2.070	€ 2.050	€ 1.955	-€ 160
appartement			€ 1.960	€ 2.385	€ 2.110	€ 2.340	€ 515
patio / bungalow		€ 2.015	€ 1.690			€ 1.920	-€ 100
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.395	€ 1.475	€ 1.490	€ 1.770	€ 1.490	€ 170
appartement			€ 1.360	€ 1.965		€ 1.545	€ 130
patio / bungalow		€ 1.675	€ 1.565			€ 1.575	€ 185
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.755	€ 1.625	€ 1.440	€ 1.555		€ 1.535	€ 85
appartement	€ 1.670	€ 1.500	€ 1.675	€ 1.960	€ 2.615	€ 2.075	€ 380
patio / bungalow						€ 1.855	
GEMIDDELD	€ 1.855	€ 1.570	€ 1.590	€ 1.905	€ 2.040	€ 1.715	€ 20

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

1. Particuliere huur appartement > 2010
2. Koop appartement 1990-2010
3. Koop vrijstaand 1990-2010

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

1. Sociale huur appartement 1970-1990
2. Sociale huur eengezins 1945-1970
3. Particuliere huur eengezins 1970-1990

MARKTDRIUK OP DE KOOPMARKT

	M ² -VRAAGPRIJS		M ² -VERKOOPPRIJS		VERSCHIL		LOOPTIJD	
	2021	T.O.V. 2020	2021	T.O.V. 2020	2021	2020	2021	T.O.V. 2020
T'DIEL	€ 2.268	15%	€ 2.470	24%	€ 200	€ 10	22	-34%
rij-tussen	€ 1.706	8%	€ 1.911	19%	€ 205	€ 25	19	-20%
rij-hoek	€ 2.059	25%	€ 2.265	39%	€ 205	-€ 25	21	-18%
2 [^] 1	€ 2.131	8%	€ 2.259	11%	€ 130	€ 55	24	-10%
vrijstaand	€ 2.938	22%	€ 3.098	31%	€ 160	-€ 40	26	-59%
appartement	€ 2.586	14%	€ 2.931	27%	€ 345	€ 35	21	-28%

MARKTDRIUKSCORE

T'DIEL

rij-tussen

rij-hoek

2[^]1

vrijstaand

appartement

++

+

++

+

++

++

WAT BETEKENT DIT?

- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.

- Dat geldt vooral voor hoekwoningen en vrijstaande woningen.

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

- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krappere geworden.

De cijfers gelden voor de hele gemeente.

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

SAMENGEVAT

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

De krapte op de woningmarkt is toegenomen. Er is vraag naar extra woningen. Het zwaartepunt moet liggen op de koop- en sociale huursector. Er is ook vraag naar particuliere huurwoningen. Naar verwachting behoudt Burgum zijn sterke positie in de regio blijft het aantal huishoudens ook na 2030 nog groeien.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector, en in mindere mate aan rij-koopwoningen en koopappartementen. Bij de vraag naar rijwoningen gaat het óók om behoefte aan meer kwaliteit (minder vroeg-naoorlogs, meer nieuw en duurzaam) en betere betaalbaarheid voor o.a. starters.

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

De m²-waarde van woningen is hier relatief hoog: gemiddeld € 1.715. Het gemiddelde van alle voorzieningskernen is € 1.670. Vooral kleinere, oude woningen hebben een lage m²-waarde en zijn daardoor kwetsbaar op de markt. In het algemeen geldt: hoe lager de m²-waarde, hoe kwetsbaarder de marktpositie.

Op sommige plekken is de voorraad verouderd, zoals in buurten ten zuiden van het centrum. 29,6% is gebouwd na 1990. Dat is relatief veel (gemiddeld: 24,7%).

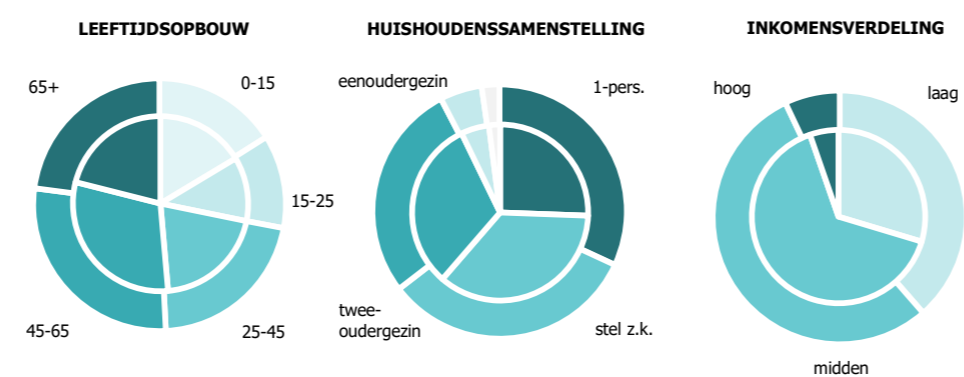
Het gemiddelde verbruik is 4,0 m³ gas per m³ woning. Dat is iets minder dan gemiddeld in de regio. Patio's/bungalows in de particuliere huursector hebben het hoogste verbruik (6,4 m³/m³).

Er zijn voldoende harde plannen, vooral voor koopwoningen. Er is een betere verdeling naar typen nodig. Een deel van de plannen is nog niet ingevuld naar type. Gebruik dit deel om woningen toe te voegen die passen bij de concrete behoefte in het dorp: tweekappers, vrijstaande koopwoningen, patio's / bungalows in zowel de huur als koopsector.

DEMOGRAFIE

	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	1.580	1.600	1.580	-30
0 tot 15 jaar	335	295	270	
15 tot 25 jaar	180	225	195	
25 tot 45 jaar	370	330	325	
45 tot 65 jaar	495	490	485	
65 jaar en ouder	195	265	305	
HUISHOUDENS	615	640	650	0
alleenstaand	160	175	180	
stel zonder kind	195	210	230	
gezin	260	260	240	

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING

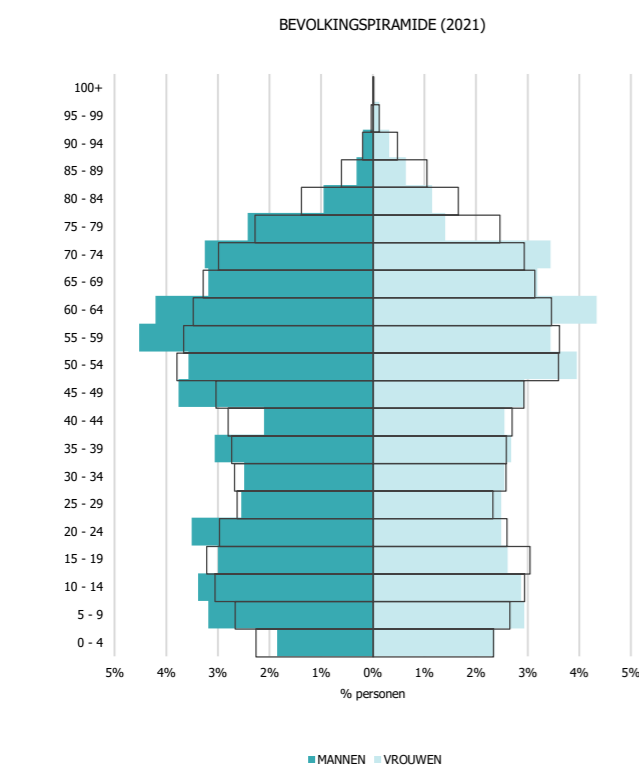


Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	479			
rij	31	€ 1.300	3,7	0,0%
2 [^] 1	86	€ 1.545	3,5	51,2%
vrijstaand	358	€ 1.745	3,6	22,3%
appartement	3	€ 1.910	3,4	100,0%
patio / bungalow	1			100,0%
SOCIALE HUUR	104			
eengezins	67	€ 1.340	4,6	6,0%
appartement	15	€ 1.670	3,7	73,3%
patio / bungalow	22	€ 1.300	5,7	0,0%
PARTICULIERE HUUR	58			
eengezins	44	€ 1.455	3,7	15,9%
appartement	14	€ 1.905	7,5	100,0%
patio / bungalow	0			
TOTAAL	641	€ 1.625	3,9	25,6%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.615	4,2	24,7%

BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR EASTERMAR UIT:	VERHUISD UIT EASTERMAR NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	25	8	17
Eastermar	49	49	0
Garyp-Earnewâld	1	5	-4
Gytsjerk	2	0	2
Hurdegaryp	1	7	-6
Jistrum	5	4	1
Noardburgum	0	0	0
Oentsjerk-Aldtsjerk-Mûnein	2	3	-1
Ryptsjerk	0	0	0
Sumar	2	2	0
Suwâld	0	1	-1
Tytsjerk	0	0	0

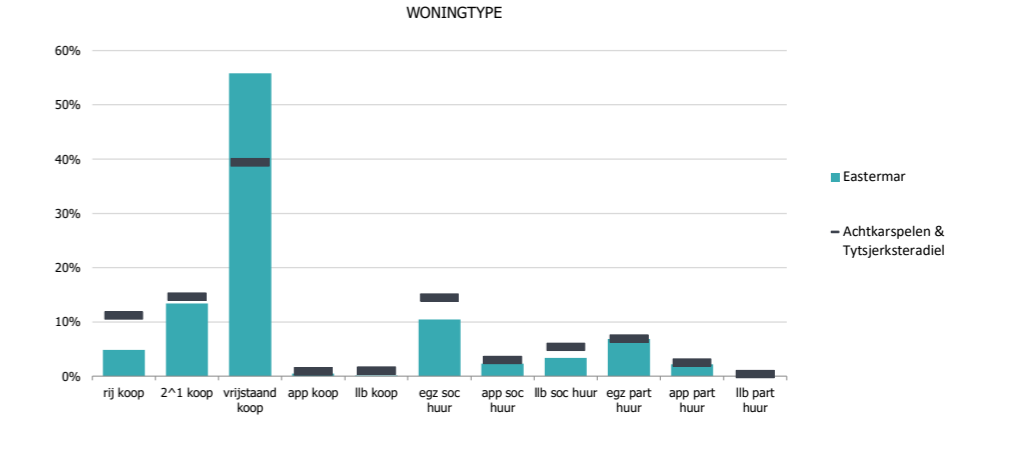
TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

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

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens is de laatste jaren gegroeid. Vooral het aantal stellen nam toe. Het aantal gezinnen nam af en het aantal alleenstaanden bleef nagenoeg gelijk. Het aantal inwoners blijft stabiel over de jaren. Afgelopen jaar daalde het aantal inwoners met 30. Daarbinnen daalde het aantal jongeren tot 25 jaar het sterkst. Het aantal inwoners van 25 tot 65 jaar bleef stabiel. Alleen de groep 65-plussers nam toe. In Eastermar wonen relatief iets minder ouderen en iets meer veertigers en vijftigers dan gemiddeld in de regio. Ook het aandeel jongeren ligt iets hoger dan gemiddeld.



WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



WONINGKWALITEIT Groen: veel woningen met hoge kwaliteit
M²-WAARDE Groen: veel woningen met hoge m²-waarde
MARKTPOSITIE Groen: veel woningen met goede marktpositie

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

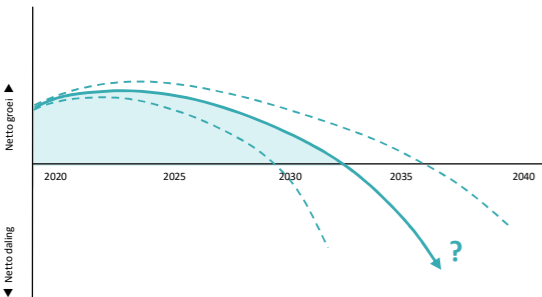
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD
koop	+	
sociale huur	+	
particuliere huur	0 / +	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	verdunding gewenst	
H - Appartement	0	match	
H - 'Patio'	+	mag meer	
K - Rij	+	mag meer	
K - Tweekapper	+	mag meer	
K - Vrij / kavel	+	match	7
K - Appartement	0	match	
K - 'Patio'	+	mag meer	
		n.t.b.	9
		TOTAAL	16

Er zijn enkele harde plannen voor vrijstaande woningen. Veel plannen zijn 'nader te bepalen'. Benut dit deel en voeg extra plannen toe, in andere types, om in te kunnen spelen op de lokale behoefte. Verdunding van eengezins-sociale huurwoningen moet samengaan met plannen voor patio's / bungalows.

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

Veel vraag en dus ruimte voor extra woningen, ook projectmatig. Goede voorzieningen of goed bereikbaar en daardoor erg gewild. Hoelang de groei aanhoudt, is nog onzeker.



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M²-WAARDE 2021	M²-WAARDE 2020
voorzieningskern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Eastermar	€ 1.625	€ 1.725

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

M²-WAARDE PER PRODUCT

	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM.	Δ '20-'21
KOOP							
rij			€ 1.355			€ 1.300	€ 35
2^1	€ 1.615	€ 1.220	€ 1.550	€ 1.560	€ 1.640	€ 1.545	-€ 130
vrijstaand	€ 1.685	€ 1.570	€ 1.650	€ 2.140	€ 1.800	€ 1.745	-€ 175
appartement				€ 1.910		€ 1.910	€ 330
patio / bungalow							
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.325	€ 1.300		€ 1.800	€ 1.340	€ 40
appartement			€ 1.035	€ 1.900		€ 1.670	€ 280
patio / bungalow		€ 1.390	€ 1.205			€ 1.300	-€ 5
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.270	€ 1.475	€ 1.560	€ 1.840		€ 1.455	-€ 155
appartement				€ 1.905		€ 1.905	€ 470
patio / bungalow							
GEMIDDELD	€ 1.630	€ 1.465	€ 1.465	€ 1.940	€ 1.740	€ 1.625	-€ 100

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

1. Koop vrijstaand 1990-2010
2. Koop appartement 1990-2010
3. Particuliere huur appartement 1990-2010

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

1. Sociale huur appartement 1970-1990
2. Sociale huur patio / bungalow 1970-1990
3. Koop 2^1 1945-2010

MARKTDRIJK OP DE KOOPMARKT

	M²-VRAAGPRIJS		M²-VERKOOPPRIJS		VERSCHIL		LOOPTIJD	
	2021	T.O.V. 2020	2021	T.O.V. 2020	2021	2020	2021	T.O.V. 2020
T'DIEL	€ 2.268	15%	€ 2.470	24%	€ 200	€ 10	22	-34%
rij-tussen	€ 1.706	8%	€ 1.911	19%	€ 205	€ 25	19	-20%
rij-hoek	€ 2.059	25%	€ 2.265	39%	€ 205	-€ 25	21	-18%
2^1	€ 2.131	8%	€ 2.259	11%	€ 130	€ 55	24	-10%
vrijstaand	€ 2.938	22%	€ 3.098	31%	€ 160	-€ 40	26	-59%
appartement	€ 2.586	14%	€ 2.931	27%	€ 345	€ 35	21	-28%

MARKTDRIJKSCORE

T'DIEL

rij-tussen

rij-hoek

2^1

vrijstaand

appartement

WAT BETEKENT DIT?

- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.

- Dat geldt vooral voor hoekwoningen en vrijstaande woningen.

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

- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krappere geworden.

De cijfers gelden voor de hele gemeente.

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

SAMENGEVAT

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

De krapte op de woningmarkt is toegenomen. Er is vraag naar extra woningen. Het zwaartepunt moet liggen op de koop- en sociale huursector. Er is beperkte vraag naar particuliere huurwoningen. Het gaat daarbij om een nichemarkt. Naar verwachting blijft het aantal huishoudens ook na 2030 nog groeien.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er is ook vraag naar betaalbare rij-koopwoningen, o.a. voor starters, met meer kwaliteit (nieuwer en duurzamer).

Anders dan in de voorzieningskernen is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

De m²-waarde van woningen is hier relatief laag: gemiddeld € 1.625. Het gemiddelde van alle basisdorpen is € 1.755. Vooral kleinere, oude woningen hebben een lage m²-waarde en zijn daardoor kwetsbaar op de markt. In het algemeen geldt: hoe lager de m²-waarde, hoe kwetsbaarder de marktpositie.

Op sommige plekken is de voorraad verouderd. 25,6% is gebouwd na 1990. Dat is relatief veel (gemiddeld: 24,7%).

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

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

GARYP-EARNEWÂLD

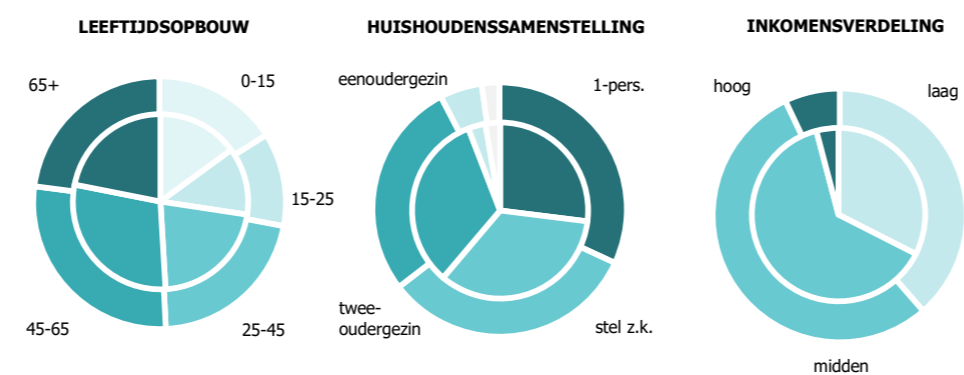
Garyp (basisdorp) en Earnewâld (woondorp)



DEMOGRAFIE

	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	2.340	2.300	2.310	10
0 tot 15 jaar	500	435	380	
15 tot 25 jaar	280	290	285	
25 tot 45 jaar	575	465	510	
45 tot 65 jaar	660	710	670	
65 jaar en ouder	320	400	460	
HUISHOUDENS	895	910	945	5
alleenstaand	230	260	270	
stel zonder kind	275	295	305	
gezin	390	360	370	

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING

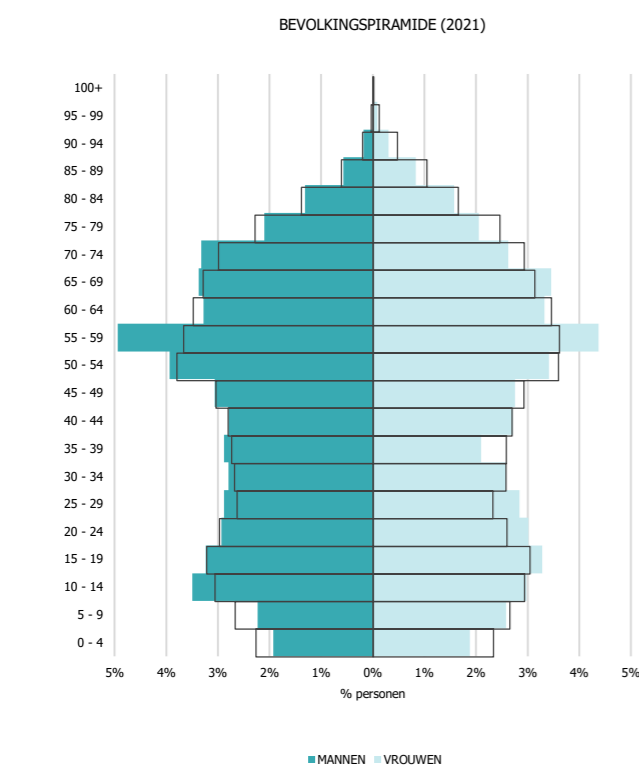


Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	732			
rij	50	€ 1.460	4,6	12,0%
2^1	157	€ 1.490	3,5	56,1%
vrijstaand	518	€ 1.720	3,7	22,2%
appartement	2			100,0%
patio / bungalow	5	€ 1.600	2,4	60,0%
SOCIALE HUUR	110			
eengezins	64	€ 1.395	5,2	7,8%
appartement	11	€ 1.210	2,6	100,0%
patio / bungalow	35	€ 1.410	5,7	0,0%
PARTICULIERE HUUR	99			
eengezins	81	€ 1.505	4,6	12,3%
appartement	17	€ 1.645	5,5	64,7%
patio / bungalow	1			0,0%
TOTAAL	941	€ 1.605	4,0	26,7%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.615	4,2	24,7%

BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

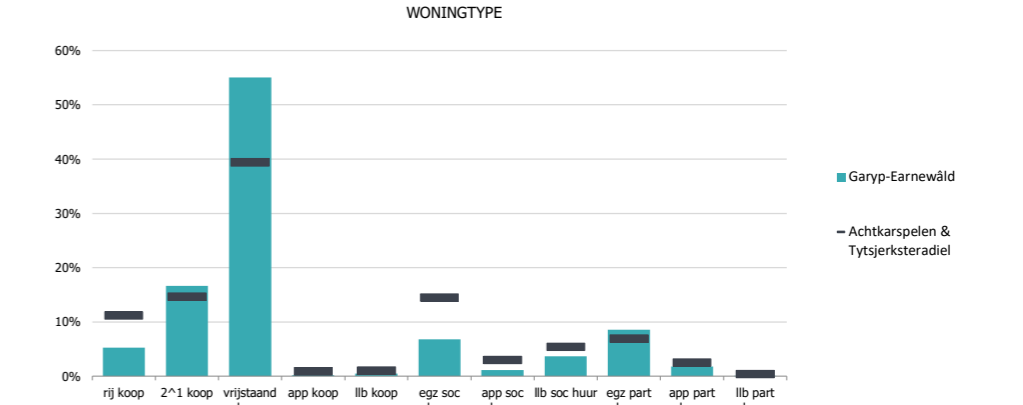
VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR GARYP-EARNEWÂLD UIT:	VERHUISD UIT GARYP-EARNEWÂLD NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	22	46	-24
Eastermar	5	1	4
Garyp-Earnewâld	177	177	0
Gytsjerk	0	2	-2
Hurdegaryp	9	4	5
Jistrum	0	0	0
Noardburgum	1	3	-2
Oentsjerk-Aldtsjerk-Mûnein	0	1	-1
Ryptsjerk	1	0	1
Sumar	7	9	-2
Suwâld	1	1	0
Tytsjerk	0	0	0

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

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

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans



DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens is na 2016 met zo'n 35 toegenomen. Alle huishoudtypes namen iets toe.

Met de groei van het aantal huishoudens nam ook het aantal inwoners iets toe. Het aantal 25- tot 45-jarigen en 65-plussers namen toe, terwijl de overige groepen afnamen. De leeftijdsopbouw in Garyp-Earnewâld is vergelijkbaar met die van de hele regio, behalve dat er relatief iets meer vijftigers wonen.

WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



WONINGKWALITEIT Groen: veel woningen met hoge kwaliteit
M²-WAARDE Groen: veel woningen met hoge m²-waarde
MARKTPOSITIE Groen: veel woningen met goede marktpositie

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

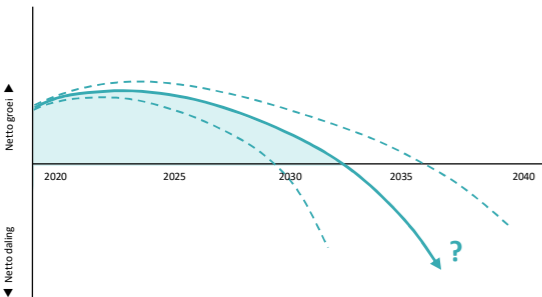
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD	
koop	+	6	
sociale huur	+	2	
particuliere huur	0 / +		

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	verdunding gewenst	
H - Appartement	0	match	
H - 'Patio'	+	mag meer	
K - Rij	+	mag meer	
K - Tweekapper	+	mag meer	
K - Vrij / kavel	+	match	10
K - Appartement	0	match	
K - 'Patio'	+	mag meer	
		n.t.b.	23
		TOTAAL	33

Er zijn plannen voor tien vrijstaande woningen. Het planaanbod moet gevarieerder zijn om beter aan te sluiten op de vraag. Benut het deel 'nader te bepalen' voor andere type woningen. Verdunding van eengezins-sociale huurwoningen moet samengaan met plannen voor patio's / bungalows.

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

Veel vraag en dus ruimte voor extra woningen, ook projectmatig. Goede voorzieningen of goed bereikbaar en daardoor erg gewild. Hoelang de groei aanhoudt, is nog onzeker.



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M ² -WAARDE 2021	M ² -WAARDE 2020
voorzieningskern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Garyp-Earnewâld	€ 1.605	€ 1.705

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

M²-WAARDE PER PRODUCT

	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM.	Δ '20-'21
KOOP							
rij	€ 1.660	€ 1.285	€ 1.430	€ 1.500	€ 1.840	€ 1.460	€ 65
2 [^] 1	€ 1.580	€ 1.400	€ 1.490	€ 1.525	€ 1.225	€ 1.490	-€ 195
vrijstaand	€ 1.615	€ 1.800	€ 1.840	€ 1.795	€ 2.060	€ 1.720	-€ 155
appartement							
patio / bungalow				€ 1.495		€ 1.600	-€ 20
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.385	€ 1.385	€ 1.485		€ 1.395	€ 95
appartement				€ 1.210		€ 1.210	€ 160
patio / bungalow		€ 1.410	€ 1.415			€ 1.410	€ 160
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.420	€ 1.525	€ 1.520	€ 1.695		€ 1.505	-€ 110
appartement	€ 1.490					€ 1.870	€ 335
patio / bungalow							
GEMIDDELD	€ 1.595	€ 1.535	€ 1.620	€ 1.635	€ 1.785	€ 1.605	-€ 100

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

1. Koop vrijstaand > 2010
2. Particuliere huur appartement > 2010
3. Koop vrijstaand 1970-1990 & koop rij > 2010

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

1. Sociale huur appartement 1990-2010
2. Koop 2[^]1 > 2010
3. Koop rij 1945-1970

MARKTDRIUK OP DE KOOPMARKT

	M ² -VRAAGPRIJS		M ² -VERKOOPPRIJS		VERSCHIL		LOOPTIJD	
	2021	T.O.V. 2020	2021	T.O.V. 2020	2021	2020	2021	T.O.V. 2020
T'DIEL	€ 2.268	15%	€ 2.470	24%	€ 200	€ 10	22	-34%
rij-tussen	€ 1.706	8%	€ 1.911	19%	€ 205	€ 25	19	-20%
rij-hoek	€ 2.059	25%	€ 2.265	39%	€ 205	-€ 25	21	-18%
2 [^] 1	€ 2.131	8%	€ 2.259	11%	€ 130	€ 55	24	-10%
vrijstaand	€ 2.938	22%	€ 3.098	31%	€ 160	-€ 40	26	-59%
appartement	€ 2.586	14%	€ 2.931	27%	€ 345	€ 35	21	-28%

MARKTDRIUKSCORE

T'DIEL

rij-tussen

rij-hoek

2[^]1

vrijstaand

appartement

WAT BETEKENT DIT?

- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.

- Dat geldt vooral voor hoekwoningen en vrijstaande woningen.

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

- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krappere geworden.

De cijfers gelden voor de hele gemeente.

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

SAMENGEVAT

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

De krapte op de woningmarkt is toegenomen. Er is vraag naar extra woningen. Het zwaartepunt moet liggen op de koop- en sociale huursector. Er is beperkte vraag naar particuliere huurwoningen. Het gaat daarbij om een nichemarkt. Naar verwachting blijft het aantal huishoudens ook na 2030 nog groeien.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er is ook vraag naar betaalbare rij-koopwoningen, o.a. voor starters, met meer kwaliteit (nieuwer en duurzamer).

Anders dan in de voorzieningskernen is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

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

Op sommige plekken is de voorraad verouderd. 26,7% is gebouwd na 1990. Dat is relatief veel (gemiddeld: 24,7%).

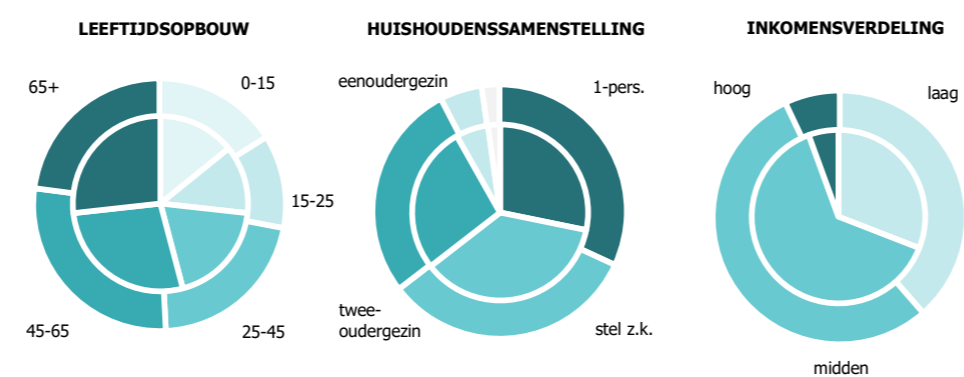
Het gemiddelde verbruik is 4,0 m³ gas per m³ woning. Dat is meer dan gemiddeld in de regio. Patio's/bungalows in de sociale huursector hebben het hoogste verbruik (5,7 m³/m³).

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

DEMOGRAFIE

	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	2.335	2.285	2.285	-15
0 tot 15 jaar	445	385	355	
15 tot 25 jaar	210	245	260	
25 tot 45 jaar	540	460	455	
45 tot 65 jaar	675	670	635	
65 jaar en ouder	465	530	575	
HUISHOUDENS	955	975	990	0
alleenstaand	235	265	290	
stel zonder kind	360	350	355	
gezin	365	360	345	

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING

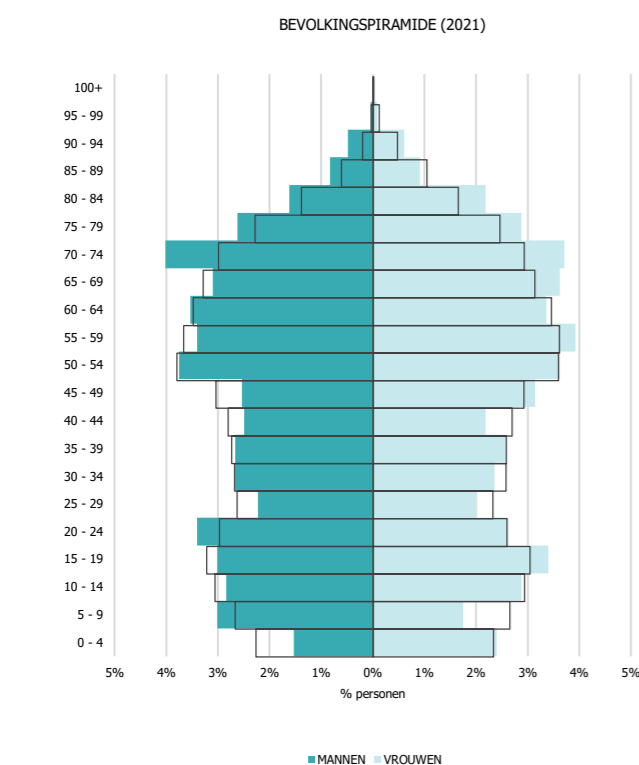


Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	749			
rij	198	€ 1.355	4,1	0,0%
2^1	137	€ 1.520	3,4	37,2%
vrijstaand	395	€ 1.740	3,8	21,8%
appartement	0			
patio / bungalow	19	€ 1.925	4,9	0,0%
SOCIALE HUUR	192			
eengezins	120	€ 1.350	4,1	10,8%
appartement	37	€ 1.465	4,2	0,0%
patio / bungalow	35	€ 1.380	5,7	0,0%
PARTICULIERE HUUR	64			
eengezins	53	€ 1.500	3,4	17,0%
appartement	11	€ 2.570	4,8	90,9%
patio / bungalow	0			
TOTAAL	1.005	€ 1.565	4,0	16,8%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.615	4,2	24,7%

BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

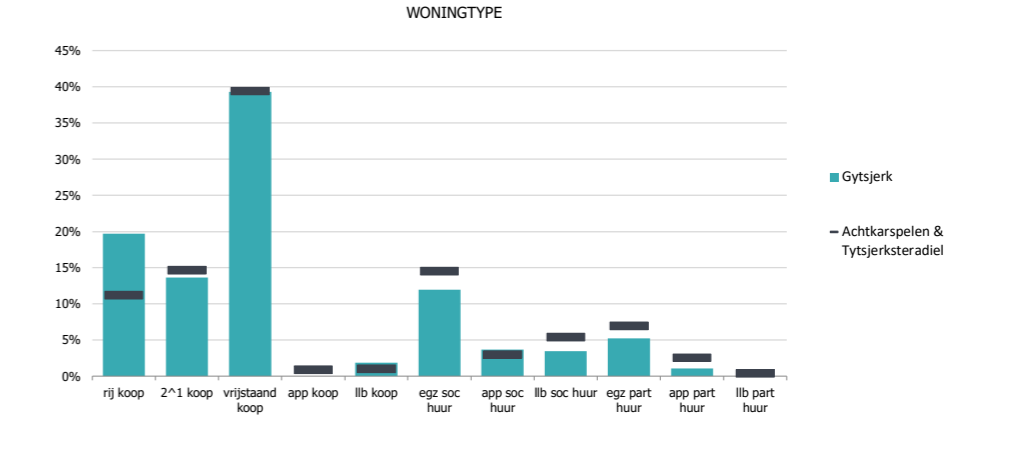
VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR GYTSJERK UIT:	VERHUISD UIT GYTSJERK NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	2	14	-12
Eastermar	0	2	-2
Garyp-Earnewâld	2	0	2
Gytsjerk	73	73	0
Hurdegaryp	5	18	-13
Jistrum	0	0	0
Noardburgum	4	1	3
Oentsjerk-Aldtsjerk-Mûnein	35	71	-36
Ryptsjerk	7	6	1
Sumar	4	1	3
Suwâld	0	0	0
Tytsjerk	11	4	7

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

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

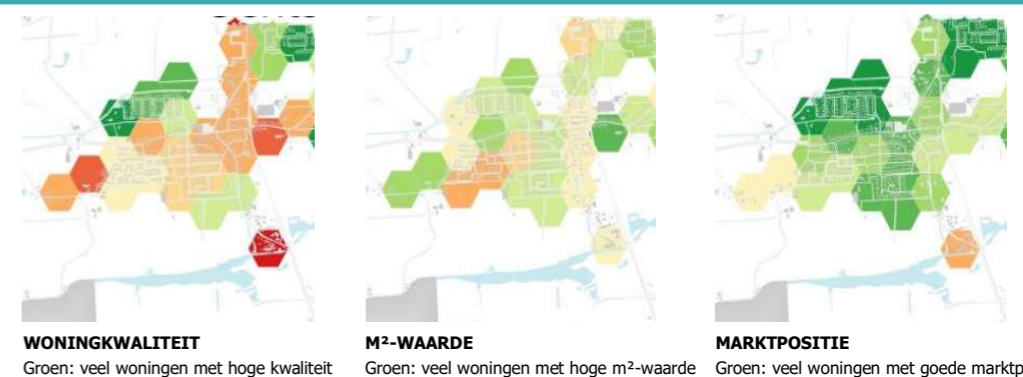
* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans



DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens is de laatste jaren toegenomen. Vooral het aantal alleenstaanden nam toe. Het aantal gezinnen daalde iets en het aantal stellen bleef stabiel. Het inwonertal van Gytsjerk bleef de afgelopen vijf jaar stabiel. Het aantal jongeren tot 15 jaar en het aantal 25- tot 65-jarigen nam de laatste tijd iets af, terwijl het aantal 15- tot 25-jarigen en 65-plussers toenam. Vergeleken met de rest van de regio wonen er relatief veel 55-plussers in Gytsjerk. Het aandeel veertigers is iets lager dan gemiddeld.

WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

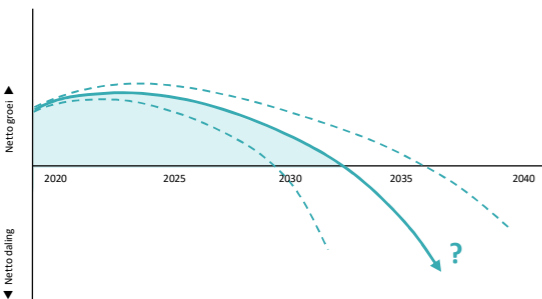
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD	
koop	+	1	
sociale huur	+		
particuliere huur	0 / +		

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	verdunding gewenst	
H - Appartement	0	match	
H - 'Patio'	+	mag meer	
K - Rij	+	mag meer	
K - Tweekapper	+	match	4
K - Vrij / kavel	+	match	3
K - Appartement	0	match	
K - 'Patio'	+	mag meer	
		n.t.b.	38
		TOTAAL	45

Er zijn enkele plannen voor vrijstaande woningen en tweekappers. Veel plannen zijn 'nader te bepalen'. Het is beter als er meer variatie komt. De vraag naar eengezins-sociale huurwoningen neemt af, waardoor verdunding nodig is (minder rijwoningen, meer patio's / bungalows).

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

Veel vraag en dus ruimte voor extra woningen, ook projectmatig. Goede voorzieningen of goed bereikbaar en daardoor erg gewild. Hoelang de groei aanhoudt, is nog onzeker.



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M ² -WAARDE 2021	M ² -WAARDE 2020
voorzieningskern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Gytsjerk	€ 1.565	€ 1.590

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

M²-WAARDE PER PRODUCT

	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM.	Δ '20-'21
KOOP							
rij	€ 1.415	€ 1.330	€ 1.360			€ 1.355	€ 60
2 [^] 1	€ 2.110	€ 1.495	€ 1.420	€ 1.530		€ 1.520	-€ 115
vrijstaand	€ 1.805	€ 1.725	€ 1.610	€ 1.790	€ 1.660	€ 1.740	-€ 130
appartement							
patio / bungalow		€ 1.970	€ 1.880			€ 1.925	€ 70
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.345	€ 1.280	€ 1.475		€ 1.350	€ 90
appartement			€ 1.465			€ 1.465	€ 45
patio / bungalow			€ 1.380			€ 1.380	€ 140
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.710	€ 1.620	€ 1.320	€ 1.435	€ 1.615	€ 1.500	€ 5
appartement					€ 2.620	€ 2.570	€ 90
patio / bungalow							
GEMIDDELD	€ 1.795	€ 1.505	€ 1.435	€ 1.660	€ 1.935	€ 1.565	-€ 25

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

1. Particuliere huur appartement > 2010
2. Koop 2[^]1 < 1945
3. Koop patio / bungalow 1945-1970

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

1. Sociale huur eengezins 1970-1990
2. Particuliere huur eengezins 1970-1990
3. Koop rij 1945-1970

MARKTDRIK OP DE KOOPMARKT

	M ² -VRAAGPRIJS		M ² -VERKOOPPRIJS		VERSCHIL		LOOPTIJD	
	2021	T.O.V. 2020	2021	T.O.V. 2020	2021	2020	2021	T.O.V. 2020
T'DIEL	€ 2.268	15%	€ 2.470	24%	€ 200	€ 10	22	-34%
rij-tussen	€ 1.706	8%	€ 1.911	19%	€ 205	€ 25	19	-20%
rij-hoek	€ 2.059	25%	€ 2.265	39%	€ 205	-€ 25	21	-18%
2 [^] 1	€ 2.131	8%	€ 2.259	11%	€ 130	€ 55	24	-10%
vrijstaand	€ 2.938	22%	€ 3.098	31%	€ 160	-€ 40	26	-59%
appartement	€ 2.586	14%	€ 2.931	27%	€ 345	€ 35	21	-28%

MARKTDRIKSCORE

T'DIEL

rij-tussen

rij-hoek

2[^]1

vrijstaand

appartement

++

+

++

+

++

++

WAT BETEKENT DIT?

- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.

- Dat geldt vooral voor hoekwoningen en vrijstaande woningen.

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

- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krappere geworden.

De cijfers gelden voor de hele gemeente.

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

SAMENGEVAT

Gytsjerk is een basisdorp met een aantal dagelijkse voorzieningen. Het dorp heeft een verzorgende functie voor de woon- en basisdorpen eromheen, maar is voor sommige voorzieningen aangewezen op bijvoorbeeld Hurdegaryp of Oentsjerk.

De krapte op de woningmarkt is toegenomen. Er is vraag naar extra woningen. Het zwaartepunt moet liggen op de koop- en sociale huursector. Er is beperkte vraag naar particuliere huurwoningen. Het gaat daarbij om een nichemarkt. Naar verwachting blijft het aantal huishoudens ook na 2030 nog groeien.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er is ook vraag naar betaalbare rij-koopwoningen, o.a. voor starters, met meer kwaliteit (nieuwer en duurzamer).

Anders dan in de voorzieningskernen is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

De m²-waarde van woningen is hier relatief hoog: gemiddeld € 1.565. Het gemiddelde van alle basisdorpen is € 1.755. Vooral kleinere, oude woningen hebben een lage m²-waarde en zijn daardoor kwetsbaar op de markt. In het algemeen geldt: hoe lager de m²-waarde, hoe kwetsbaarder de marktpositie.

Op sommige plekken is de voorraad verouderd. 16,8% is gebouwd na 1990. Dat is relatief weinig (gemiddeld: 24,7%).

Het gemiddelde verbruik is 4,0 m³ gas per m³ woning. Dat is iets minder dan gemiddeld in de regio. Patio's/bungalows in de sociale huursector hebben het hoogste verbruik (5,7 m³/m³).

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

HURDEGARYP

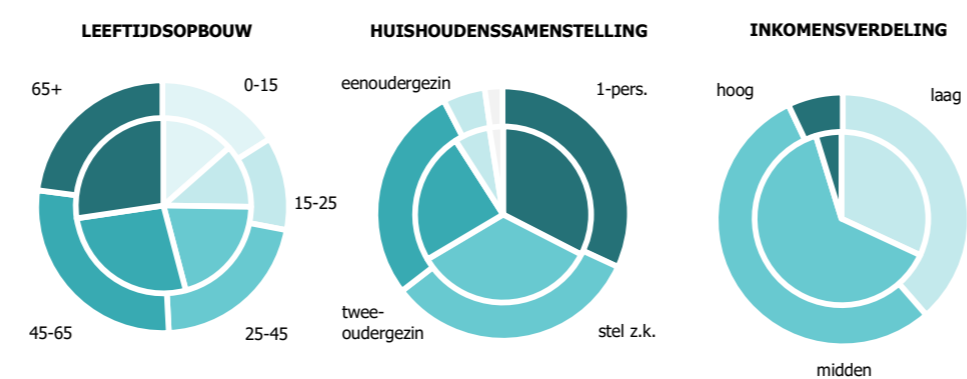
Hurdegaryp (voorzieningenkern)



DEMOGRAFIE

	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	4.955	4.810	4.995	-50
0 tot 15 jaar	895	845	755	
15 tot 25 jaar	460	430	555	
25 tot 45 jaar	1.235	1.045	1.045	
45 tot 65 jaar	1.390	1.340	1.340	
65 jaar en ouder	980	1.145	1.300	
HUISHOUDENS	2.110	2.085	2.235	-10
alleenstaand	580	655	740	
stel zonder kind	735	700	745	
gezin	795	735	745	

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING

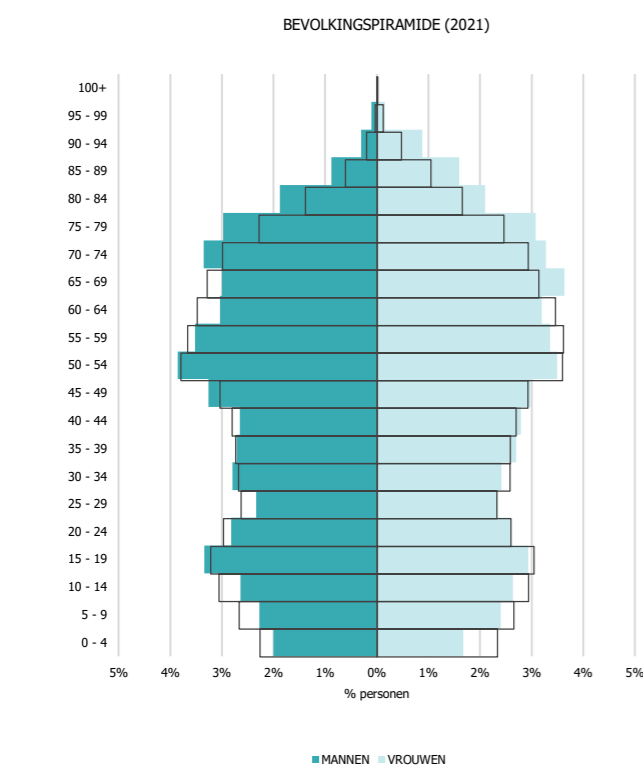


Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	1.677			
rij	580	€ 1.460	4,3	3,6%
2 [^] 1	524	€ 1.605	3,7	38,4%
vrijstaand	557	€ 1.800	3,6	30,9%
appartement	9	€ 1.870	4,5	66,7%
patio / bungalow	7	€ 1.755	3,1	28,6%
SOCIALE HUUR	370			
eengezins	205	€ 1.470	4,2	8,8%
appartement	99	€ 1.640	5,3	77,8%
patio / bungalow	66	€ 1.395	5,7	1,5%
PARTICULIERE HUUR	264			
eengezins	206	€ 1.635	5,2	15,0%
appartement	58	€ 1.730	4,5	75,9%
patio / bungalow	0			
TOTAAL	2.311	€ 1.605	4,1	24,8%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.615	4,2	24,7%

BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

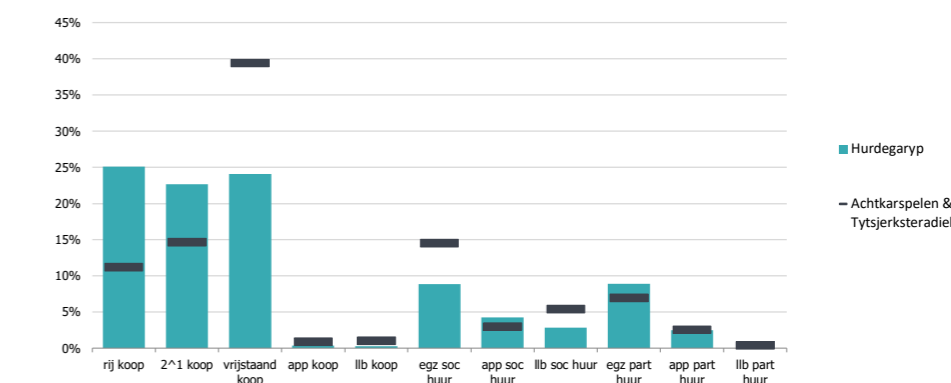
	VERHUISD NAAR HURDEGARYP UIT:	VERHUISD UIT HURDEGARYP NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	78	77	1
Eastermar	7	1	6
Garyp-Earnewâld	4	9	-5
Gytsjerk	18	5	13
Hurdegaryp	315	315	0
Jistrum	3	6	-3
Noardburgum	26	20	6
Oentsjerk-Aldtsjerk-Mûnein	17	14	3
Ryptsjerk	14	7	7
Sumar	5	2	3
Suwâld	6	0	6
Tytsjerk	17	20	-3

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

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

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

WONINGTYPE

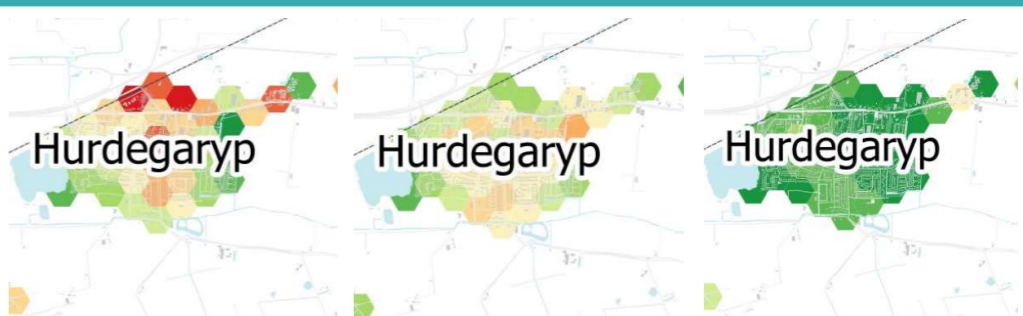


DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens is vooral sinds 2016 toegenomen. Er kwamen vooral veel alleenstaanden bij, en in mindere mate stellen en gezinnen.

Ook het inwonertal nam toe, maar daalde afgelopen jaar met 50 inwoners. Het aantal jongeren tot 15 jaar nam weliswaar iets af, maar de overige groepen namen toe of bleven stabiel. Hurdegaryp is iets sterker vergrijsd en heeft iets minder jongeren dan gemiddeld. De overige leeftijdsgroepen zijn ongeveer even groot als elders in de regio.

WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



WONINGKWALITEIT Groen: veel woningen met hoge kwaliteit
M²-WAARDE Groen: veel woningen met hoge m²-waarde
MARKTPOSITIE Groen: veel woningen met goede marktpositie

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

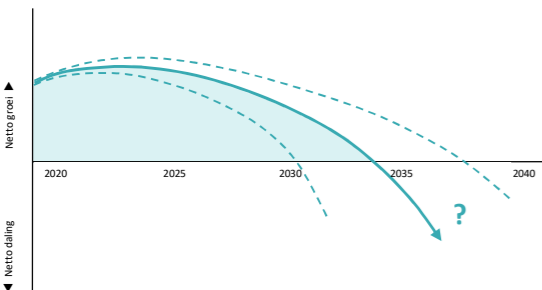
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD	
koop	++	5	
sociale huur	++		
particuliere huur	+		

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	0	match	
H - Appartement	+	mag meer	
H - 'Patio'	+	mag meer	
K - Rij	+	mag meer	
K - Tweekapper	++	mag meer	
K - Vrij / kavel	++	mag meer	4
K - Appartement	+	mag meer	
K - 'Patio'	++	mag meer	
		n.t.b.	103
		TOTAAL	107

Er zijn over de hele linie te weinig concrete harde plannen. Veel plannen zijn nog nader te bepalen. Benut dit deel om een mix van types toe te voegen. In Hurdegaryp is veel vraag.

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

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



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M ² -WAARDE 2021	M ² -WAARDE 2020
voorzieningskern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Hurdegaryp	€ 1.605	€ 1.615

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

M²-WAARDE PER PRODUCT

	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM.	Δ '20-'21
KOOP							
rij	€ 1.430	€ 1.490	€ 1.420		€ 1.625	€ 1.460	€ 65
2 [^] 1	€ 1.555	€ 1.595	€ 1.515	€ 1.625	€ 1.995	€ 1.605	-€ 100
vrijstaand	€ 1.700	€ 1.650	€ 1.735	€ 1.910	€ 2.220	€ 1.800	-€ 155
appartement		€ 1.385		€ 2.115		€ 1.870	€ 190
patio / bungalow			€ 1.360			€ 1.755	€ 205
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.365	€ 1.505		€ 2.045	€ 1.470	€ 220
appartement			€ 1.150	€ 1.785		€ 1.640	€ 155
patio / bungalow		€ 1.520	€ 1.350			€ 1.395	€ 0
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.620	€ 1.495	€ 1.440	€ 1.910	€ 2.195	€ 1.635	€ 115
appartement				€ 1.775		€ 1.730	€ 20
patio / bungalow							
GEMIDDELD	€ 1.680	€ 1.495	€ 1.490	€ 1.770	€ 2.065	€ 1.605	-€ 10

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

1. Koop vrijstaand > 2010
2. Particuliere huur eengezins > 2010
3. Koop appartement 1990-2010

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

1. Sociale huur appartement 1970-1990
2. Sociale huur patio / bungalow 1970-1990
3. Koop patio / bungalow 1970-1990

MARKTDRIUK OP DE KOOPMARKT

	M ² -VRAAGPRIJS		M ² -VERKOOPPRIJS		VERSCHIL		LOOPTIJD	
	2021	T.O.V. 2020	2021	T.O.V. 2020	2021	2020	2021	T.O.V. 2020
T'DIEL	€ 2.268	15%	€ 2.470	24%	€ 200	€ 10	22	-34%
rij-tussen	€ 1.706	8%	€ 1.911	19%	€ 205	€ 25	19	-20%
rij-hoek	€ 2.059	25%	€ 2.265	39%	€ 205	-€ 25	21	-18%
2 [^] 1	€ 2.131	8%	€ 2.259	11%	€ 130	€ 55	24	-10%
vrijstaand	€ 2.938	22%	€ 3.098	31%	€ 160	-€ 40	26	-59%
appartement	€ 2.586	14%	€ 2.931	27%	€ 345	€ 35	21	-28%

MARKTDRIUKSCORE

T'DIEL

rij-tussen

rij-hoek

2[^]1

vrijstaand

appartement

WAT BETEKENT DIT?

++ - De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.

+ - Dat geldt vooral voor hoekwoningen en vrijstaande woningen.

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

+ - Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krappere geworden.

++ - De cijfers gelden voor de hele gemeente.

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

SAMENGEVAT

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

De krapte op de woningmarkt is toegenomen. Er is vraag naar extra woningen. Het zwaartepunt moet liggen op de koop- en sociale huursector. Er is ook vraag naar enkele particuliere huurwoningen, maar het gaat daarbij wel om een nichemarkt. Naar verwachting blijft het aantal huishoudens ook na 2030 nog groeien.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector, en in mindere mate aan rij-koopwoningen en koopappartementen. Bij de vraag naar rijwoningen gaat het óók om behoefte aan meer kwaliteit (minder vroeg-naoorlogs, meer nieuw en duurzaam) en betere betaalbaarheid voor o.a. starters.

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

De m²-waarde van woningen is hier relatief laag: gemiddeld € 1.605. Het gemiddelde van alle voorzieningskernen is € 1.670. Vooral kleinere, oude woningen hebben een lage m²-waarde en zijn daardoor kwetsbaar op de markt. In het algemeen geldt: hoe lager de m²-waarde, hoe kwetsbaarder de marktpositie.

Op sommige plekken is de voorraad verouderd. 24,8% is gebouwd na 1990. Dat is ongeveer gemiddeld (24,7%).

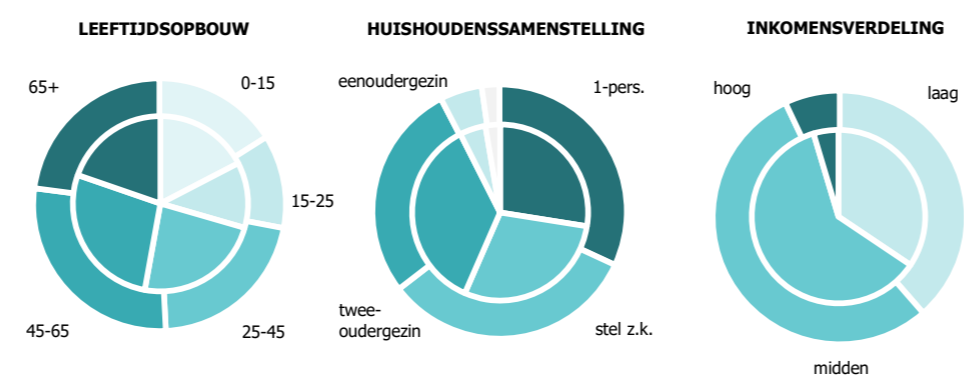
Het gemiddelde verbruik is 4,1 m³ gas per m³ woning. Dat is iets minder dan gemiddeld in de regio. Patio's/bungalows in de sociale huursector hebben het hoogste verbruik (5,7 m³/m³).

Er is schaarste aan concrete plannen, over de hele linie. Benut het deel 'nader te bepalen' om snel een mix van woningtypen toe te voegen.

DEMOGRAFIE

	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	955	940	940	10
0 tot 15 jaar	205	185	180	
15 tot 25 jaar	130	115	105	
25 tot 45 jaar	245	215	210	
45 tot 65 jaar	250	280	275	
65 jaar en ouder	125	145	175	
HUISHOUDENS	365	370	380	5
alleenstaand	95	105	120	
stel zonder kind	110	110	110	
gezin	165	155	155	

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING

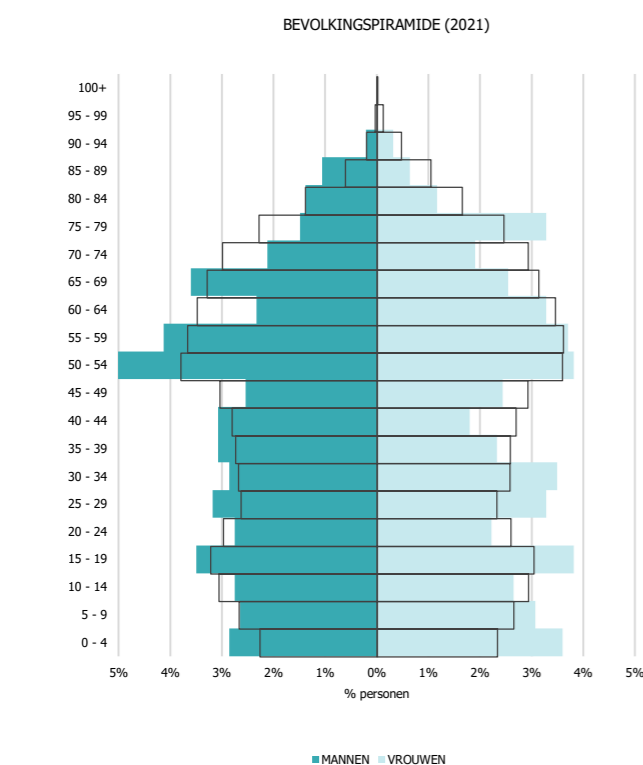


Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	284			
rij	17	€ 1.420	4,7	5,9%
2 [^] 1	24	€ 1.510	3,6	66,7%
vrijstaand	243	€ 1.700	3,9	18,5%
appartement	0			
patio / bungalow	0			
SOCIALE HUUR	72			
eengezins	43	€ 1.300	4,6	9,3%
appartement	18	€ 1.790	3,5	88,9%
patio / bungalow	11	€ 1.255	6,4	0,0%
PARTICULIERE HUUR	18			
eengezins	18	€ 1.720	4,7	0,0%
appartement	0			
patio / bungalow	0			
TOTAAL	374	€ 1.620	4,1	21,9%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.615	4,2	24,7%

BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

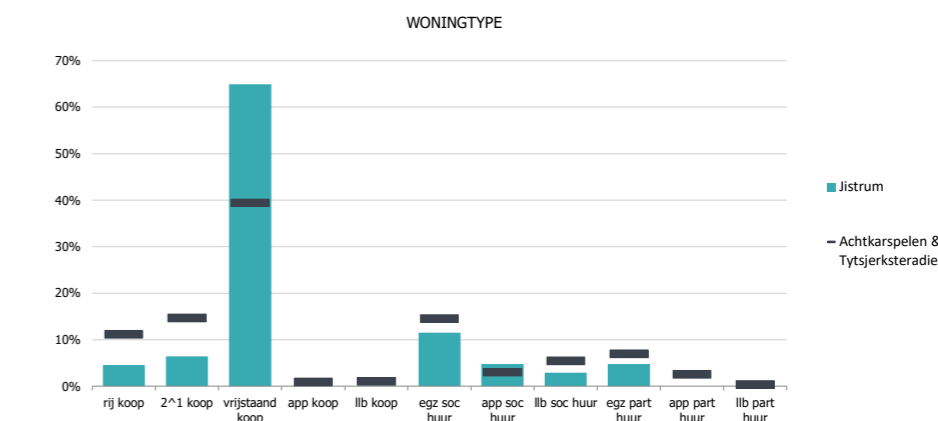
VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR JISTRUM UIT:	VERHUISD UIT JISTRUM NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	11	2	9
Eastermar	4	5	-1
Garyp-Earnewâld	0	0	0
Gytsjerk	0	0	0
Hurdegaryp	6	3	3
Jistrum	44	44	0
Noardburgum	5	2	3
Oentsjerk-Aldtsjerk-Mûnein	0	1	-1
Ryptsjerk	0	0	0
Sumar	0	0	0
Suwâld	0	0	0
Tytsjerk	0	1	-1

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

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

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans



WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



WONINGKWALITEIT Groen: veel woningen met hoge kwaliteit
M²-WAARDE Groen: veel woningen met hoge m²-waarde
MARKTPOSITIE Groen: veel woningen met goede marktpositie

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens schommelt rond de 370. Het aantal alleenstaanden nam de laatste jaren licht toe. Het aantal stellen en gezinnen bleef stabiel.

Het aantal inwoners bleef ook op peil. Het aantal jongeren tot 25 jaar en 25- tot 65-jarigen daalde iets, maar het aantal 65-plussers nam wel toe. Er wonen alsnog relatief weinig ouderen in Jistrum vergeleken met de rest van de regio. Het aandeel jongeren en met name veertigers en vijftigers ligt er juist iets hoger.

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

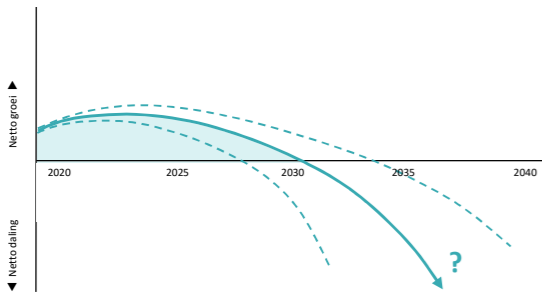
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD	
koop	+	1	
sociale huur	0		
particuliere huur	0		

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	verdunding gewenst	
H - Appartement	0	match	
H - 'Patio'	+	mag meer	
K - Rij	+	mag meer	
K - Tweekapper	+	mag meer	
K - Vrij / kavel	+	mag meer	1
K - Appartement	0	mag minder	5
K - 'Patio'	+	mag meer	
		n.t.b.	1
		TOTAAL	7

Er zijn plannen voor één vrijstaande woning en enkele appartementen. Er is juist vraag naar andere typen woningen. Maak daar ook plannen voor. De vraag naar eengezins-sociale huurwoningen neemt af, waardoor verdunding nodig is (minder rijwoningen, meer patio's / bungalows).

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

Veel vraag en dus ruimte voor extra woningen, mits dat kwaliteit toevoegt aan het dorp. Toevoegen is altijd maatwerk. Op termijn neemt de onzekerheid toe en wordt het risico op overschotten groter. Wees daar als dorp op voorbereid.



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M²-WAARDE 2021	M²-WAARDE 2020
voorzieningskern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Jistrum	€ 1.620	€ 1.760

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

M²-WAARDE PER PRODUCT

	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM.	Δ '20-'21
KOOP							
rij			€ 1.265			€ 1.420	€ 210
2^1		€ 1.540	€ 1.320	€ 1.505		€ 1.510	-€ 145
vrijstaand	€ 1.630	€ 1.605	€ 1.655	€ 1.965	€ 2.130	€ 1.700	-€ 240
appartement							
patio / bungalow							
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.305	€ 1.295	€ 1.285		€ 1.300	€ 35
appartement				€ 1.860		€ 1.790	€ 305
patio / bungalow			€ 1.255			€ 1.255	€ 70
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.725	€ 1.685				€ 1.720	-€ 255
appartement							
patio / bungalow							
GEMIDDELD	€ 1.635	€ 1.515	€ 1.440	€ 1.805	€ 2.215	€ 1.620	-€ 140

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

- Koop vrijstaand > 2010
- Koop vrijstaand 1990-2010
- Sociale huur appartement 1990-2010

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

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

MARKTDRIUK OP DE KOOPMARKT

	M²-VRAAGPRIJS		M²-VERKOOPPRIJS		VERSCHIL		LOOPTIJD	
	2021	T.O.V. 2020	2021	T.O.V. 2020	2021	2020	2021	T.O.V. 2020
T'DIEL	€ 2.268	15%	€ 2.470	24%	€ 200	€ 10	22	-34%
rij-tussen	€ 1.706	8%	€ 1.911	19%	€ 205	€ 25	19	-20%
rij-hoek	€ 2.059	25%	€ 2.265	39%	€ 205	-€ 25	21	-18%
2^1	€ 2.131	8%	€ 2.259	11%	€ 130	€ 55	24	-10%
vrijstaand	€ 2.938	22%	€ 3.098	31%	€ 160	-€ 40	26	-59%
appartement	€ 2.586	14%	€ 2.931	27%	€ 345	€ 35	21	-28%

MARKTDRIUKSCORE

T'DIEL

rij-tussen

rij-hoek

2^1

vrijstaand

appartement

++

+

++

+

++

++

WAT BETEKENT DIT?

- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.

- Dat geldt vooral voor hoekwoningen en vrijstaande woningen.

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

- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krappere geworden.

De cijfers gelden voor de hele gemeente.

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

SAMENGEVAT

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

De krapte op de woningmarkt is toegenomen. Er is vooral behoefte aan extra koopwoningen. Het aantal sociale huurwoningen mag stabiel blijven. Toevoegen van woningen is altijd maatwerk, passend bij de lokale vraag en schaal van het dorp. Hoe het aantal huishoudens zich op de langere termijn (na 2030) ontwikkelt, is nog onzeker.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er is ook vraag naar betaalbare rij-koopwoningen, o.a. voor starters, met meer kwaliteit (nieuwer en duurzamer).

Anders dan in de voorzieningskernen is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

De m²-waarde van woningen is hier relatief laag: gemiddeld € 1.620. Het gemiddelde van alle woondorpen is € 1.680. Vooral kleinere, oude woningen hebben een lage m²-waarde en zijn daardoor kwetsbaar op de markt. In het algemeen geldt: hoe lager de m²-waarde, hoe kwetsbaarder de marktpositie.

Op sommige plekken is de voorraad verouderd. 21,9% is gebouwd na 1990. Dat is relatief weinig (gemiddeld: 24,7%).

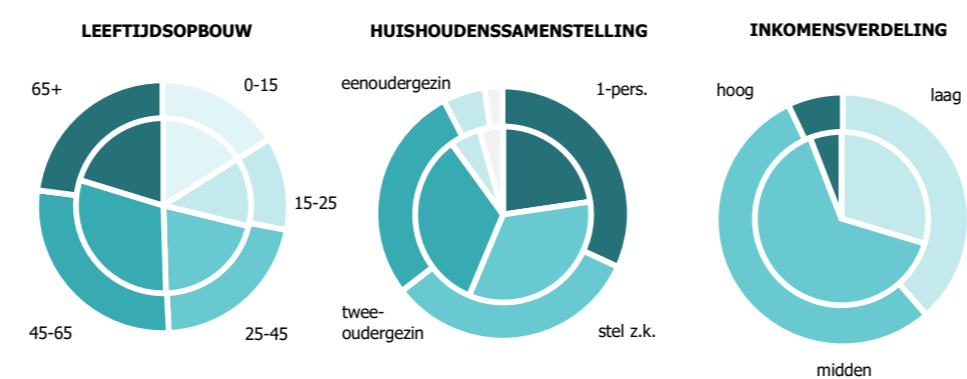
Het gemiddelde verbruik is 4,1 m³ gas per m³ woning. Dat is iets minder dan gemiddeld in de regio. Patio's/bungalows in de sociale huursector hebben het hoogste verbruik (6,4 m³/m³).

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

DEMOGRAFIE

	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	2.300	2.235	2.320	20
0 tot 15 jaar	405	380	410	
15 tot 25 jaar	280	245	285	
25 tot 45 jaar	575	505	490	
45 tot 65 jaar	680	710	700	
65 jaar en ouder	355	400	430	
HUISHOUDENS	870	860	880	-5
alleenstaand	205	195	220	
stel zonder kind	305	310	295	
gezin	355	360	370	

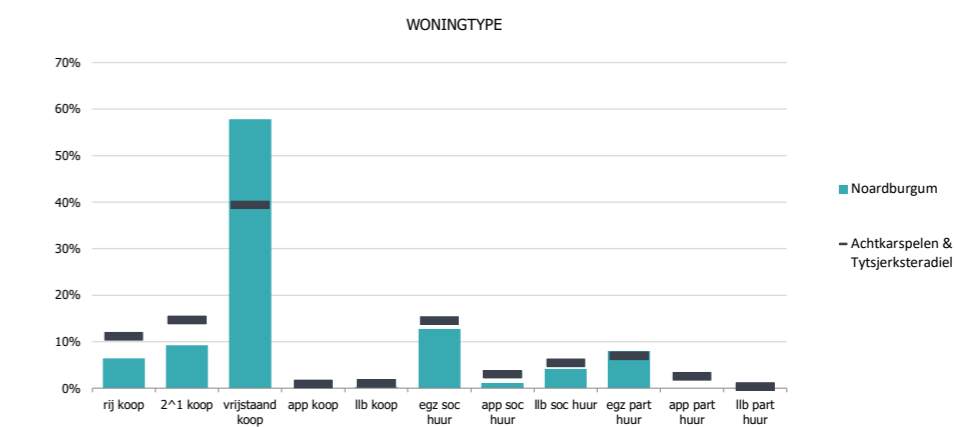
LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



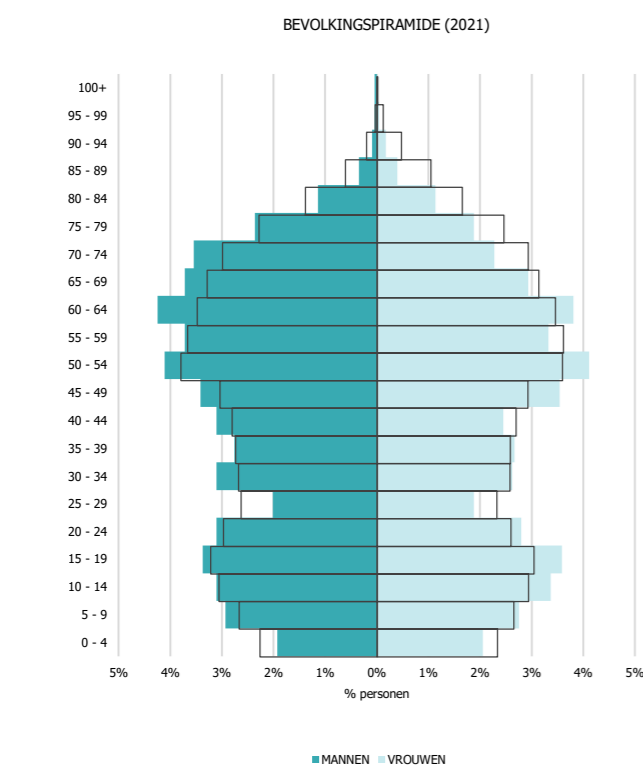
Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	653			
rij	57	€ 1.350	4,4	5,3%
2^1	82	€ 1.500	3,4	67,1%
vrijstaand	511	€ 1.850	3,9	20,0%
appartement	0			
patio / bungalow	3	€ 1.720	3,9	0,0%
SOCIALE HUUR	160			
eengezins	113	€ 1.380	4,1	17,7%
appartement	10	€ 1.080	5,3	0,0%
patio / bungalow	37	€ 1.325	6,9	0,0%
PARTICULIERE HUUR	71			
eengezins	71	€ 1.785	4,1	14,1%
appartement	0			
patio / bungalow	0			
TOTAAL	884	€ 1.690	4,1	21,5%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.615	4,2	24,7%



BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR NOARDBURGUM UIT:	VERHUISD UIT NOARDBURGUM NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	58	82	-24
Eastermar	0	0	0
Garyp-Earnewâld	3	1	2
Gytsjerk	1	4	-3
Hurdegaryp	20	26	-6
Jistrum	2	5	-3
Noardburgum	186	186	0
Oentsjerk-Aldtsjerk-Mûnein	2	3	-1
Ryptsjerk	1	1	0
Sumar	2	5	-3
Suwâld	1	0	1
Tytsjerk	4	0	4

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

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

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens groeit sinds 2016 weer licht. Vooral het aantal alleenstaanden en gezinnen nam toe. Het aantal stellen daalde juist.

Het inwonertal is sinds 2016 ook toegenomen. Het aantal jongeren is weliswaar toegenomen (wat bijzonder is in deze regio), maar het aantal 25- tot 65-jarigen is iets gedaald. Het aantal 65-plussers nam wel toe. Vergeleken met de rest van de regio wonen er relatief veel vijftigers en zestigers in Noardburgum.

WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



WONINGKWALITEIT Groen: veel woningen met hoge kwaliteit
M²-WAARDE Groen: veel woningen met hoge m²-waarde
MARKTPOSITIE Groen: veel woningen met goede marktpositie

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

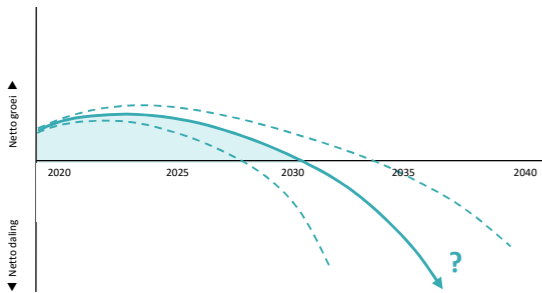
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD	
koop	+	3	
sociale huur	+		
particuliere huur	0 / +		

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	verdunding gewenst	
H - Appartement	0	match	
H - 'Patio'	+	mag meer	
K - Rij	+	mag meer	
K - Tweekapper	+	mag meer	
K - Vrij / kavel	+	match	3
K - Appartement	0	match	
K - 'Patio'	+	mag meer	
		n.t.b.	12
		TOTAAL	15

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

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

Veel vraag en dus ruimte voor extra woningen, mits dat kwaliteit toevoegt aan het dorp. Toevoegen is altijd maatwerk. Op termijn neemt de onzekerheid toe en wordt het risico op overschotten groter. Wees daar als dorp op voorbereid.



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M ² -WAARDE 2021	M ² -WAARDE 2020
voorzieningskern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Noardburgum	€ 1.690	€ 1.760

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

M²-WAARDE PER PRODUCT

	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM.	Δ '20-'21
KOOP							
rij	€ 815	€ 1.420	€ 1.335		€ 1.845	€ 1.350	€ 130
2 [^] 1	€ 1.365	€ 1.390	€ 1.415	€ 1.515	€ 1.780	€ 1.500	-€ 150
vrijstaand	€ 1.840	€ 1.785	€ 1.900	€ 1.860	€ 2.125	€ 1.850	-€ 165
appartement							
patio / bungalow					€ 1.720		-€ 185
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.310	€ 1.325		€ 1.660	€ 1.380	€ 90
appartement			€ 1.080			€ 1.080	€ 170
patio / bungalow		€ 1.405	€ 1.280			€ 1.325	€ 175
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.905	€ 1.770	€ 1.485	€ 1.895	€ 1.505	€ 1.785	€ 180
appartement							
patio / bungalow							
GEMIDDELD	€ 1.825	€ 1.580	€ 1.565	€ 1.745	€ 1.805	€ 1.690	-€ 70

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

1. Koop vrijstaand > 2010
2. Particuliere huur eengezins < 1945
3. Koop vrijstaand 1970-1990

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

1. Koop rij < 1945
2. Sociale huur appartement 1970-1990
3. Sociale huur patio / bungalow 1970-1990

MARKTDRIUK OP DE KOOPMARKT

	M ² -VRAAGPRIJS		M ² -VERKOOPPRIJS		VERSCHIL		LOOPTIJD	
	2021	T.O.V. 2020	2021	T.O.V. 2020	2021	2020	2021	T.O.V. 2020
T'DIEL	€ 2.268	15%	€ 2.470	24%	€ 200	€ 10	22	-34%
rij-tussen	€ 1.706	8%	€ 1.911	19%	€ 205	€ 25	19	-20%
rij-hoek	€ 2.059	25%	€ 2.265	39%	€ 205	-€ 25	21	-18%
2 [^] 1	€ 2.131	8%	€ 2.259	11%	€ 130	€ 55	24	-10%
vrijstaand	€ 2.938	22%	€ 3.098	31%	€ 160	-€ 40	26	-59%
appartement	€ 2.586	14%	€ 2.931	27%	€ 345	€ 35	21	-28%

MARKTDRIUKSCORE

T'DIEL

rij-tussen

rij-hoek

2[^]1

vrijstaand

appartement

++

+

++

+

++

++

WAT BETEKENT DIT?

- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.

- Dat geldt vooral voor hoekwoningen en vrijstaande woningen.

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

- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krappere geworden.

De cijfers gelden voor de hele gemeente.

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

SAMENGEVAT

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

De krapte op de woningmarkt is toegenomen. Er is vraag naar extra woningen. Het zwaartepunt moet liggen op de koop- en sociale huursector. Er is beperkte vraag naar particuliere huurwoningen. Het gaat daarbij om een nichemarkt. Naar verwachting blijft het aantal huishoudens ook na 2030 nog groeien.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er is ook vraag naar betaalbare rij-koopwoningen, o.a. voor starters, met meer kwaliteit (nieuwer en duurzamer).

Anders dan in de voorzieningskernen is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

De m²-waarde van woningen in Noardburgum (€ 1.690) is bijna gelijk aan het gemiddelde van alle woondorpen (€ 1.680). Vooral kleinere, oude woningen hebben een lage m²-waarde en zijn daardoor kwetsbaar op de markt. In het algemeen geldt: hoe lager de m²-waarde, hoe kwetsbaarder de marktpositie.

Op sommige plekken is de voorraad verouderd. 20,3% is gebouwd na 1990. Dat is relatief weinig (gemiddeld: 21,7%).

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

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

OENTSJERK E.O.

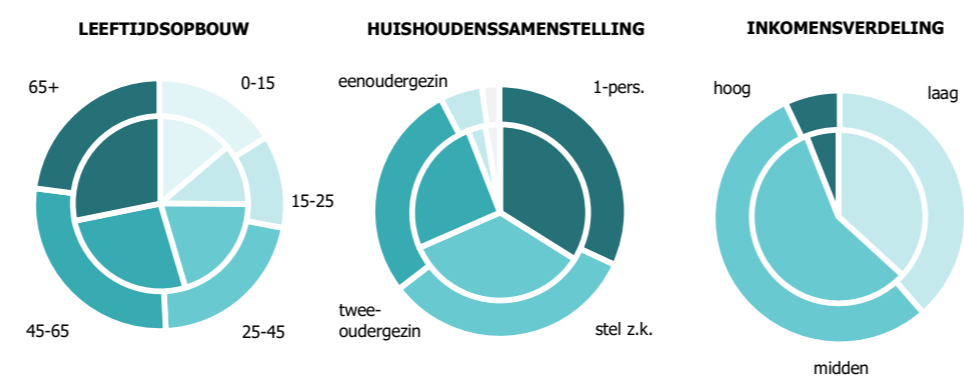
Oentsjerk (basisdorp), Aldtsjerk, Mûnein, Readtsjerk en Wyns (woondorpen)



DEMOGRAFIE

	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	3.535	3.545	3.685	5
0 tot 15 jaar	595	530	550	
15 tot 25 jaar	395	405	405	
25 tot 45 jaar	690	680	740	
45 tot 65 jaar	1.090	1.045	1.015	
65 jaar en ouder	765	885	975	
HUISHOUDENS	1.505	1.560	1.600	-20
alleenstaand	440	525	535	
stel zonder kind	530	550	555	
gezin	535	490	510	

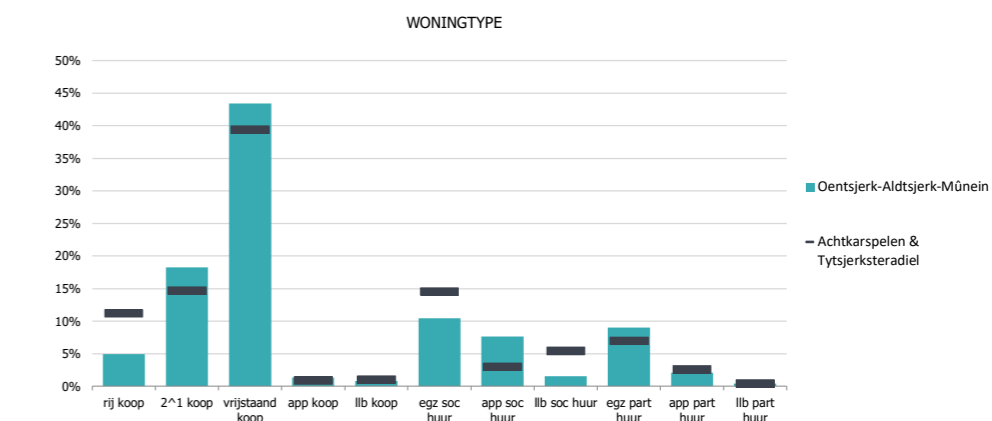
LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



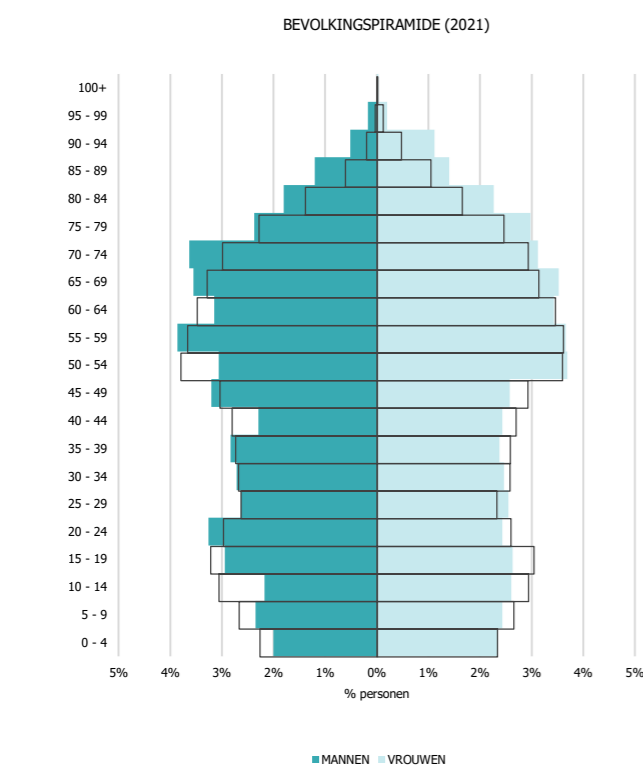
Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	1.112			
rij	80	€ 1.400	4,2	7,5%
2^1	295	€ 1.510	3,6	33,6%
vrijstaand	702	€ 1.760	3,6	28,3%
appartement	22	€ 2.000	3,4	100,0%
patio / bungalow	13	€ 1.800	5,3	0,0%
SOCIALE HUUR	318			
eengezins	169	€ 1.355	5,0	0,6%
appartement	124	€ 1.705	4,5	76,6%
patio / bungalow	25	€ 1.420	6,9	0,0%
PARTICULIERE HUUR	187			
eengezins	146	€ 1.540	5,3	19,9%
appartement	34	€ 1.840	5,2	97,1%
patio / bungalow	7	€ 1.700	7,3	85,7%
TOTAAL	1.617	€ 1.630	4,1	30,3%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.615	4,2	24,7%



BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUIJD NAAR OENTSJERK-ALDTSJERK-MÛNEIN	VERHUIJD UIT OENTSJERK-ALDTSJERK-MÛNEIN	VERHUISSALDO
Burgum	6	12	-6
Eastermar	3	2	1
Garyp-Earnewâld	1	0	1
Gytsjerk	71	35	36
Hurdegaryp	14	17	-3
Jistrum	1	0	1
Noardburgum	3	2	1
Oentsjerk-Aldtsjerk-Mûnein	200	200	0
Ryptsjerk	12	2	10
Sumar	2	0	2
Suwâld	0	1	-1
Tytsjerk	16	5	11

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

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

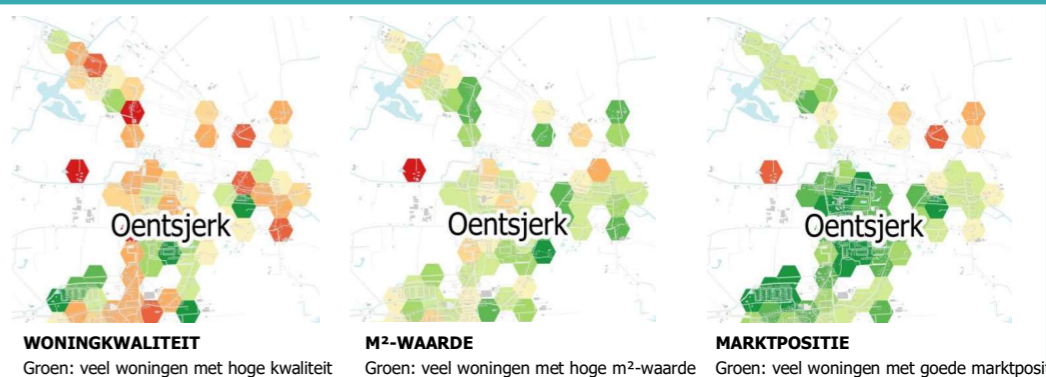
* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens is de laatste jaren toegenomen, maar daalde afgelopen jaar. Alle huishoudtypes groeiden, opvallend met name het aantal gezinnen.

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

WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



WONINGKWALITEIT Groen: veel woningen met hoge kwaliteit
M²-WAARDE Groen: veel woningen met hoge m²-waarde
MARKTPOSITIE Groen: veel woningen met goede marktpositie

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

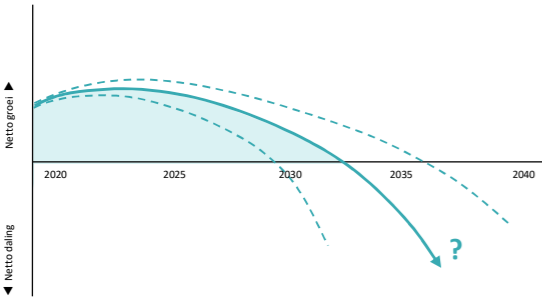
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD	
koop	++	14	
sociale huur	+		
particuliere huur	0 / +		

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	verdunding gewenst	
H - Appartement	0	match	
H - 'Patio'	+	mag meer	
K - Rij	+	mag meer	
K - Tweekapper	+	mag meer	
K - Vrij / kavel	+	match	10
K - Appartement	0	match	
K - 'Patio'	+	mag meer	
		n.t.b.	45
TOTAAL			55

Er zijn alleen concrete plannen voor vrijstaande koopwoningen. Veel harde plannen zijn 'nader te bepalen'. Er mag ook ruimte zijn voor enkele rij-woningen en tweekappers. De vraag naar eengezins-sociale huurwoningen neemt af, waardoor verdunding nodig is (minder rijwoningen, meer patio's / bungalows).

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

Veel vraag en dus ruimte voor extra woningen, ook projectmatig. Goede voorzieningen of goed bereikbaar en daardoor erg gewild. Hoelang de groei aanhoudt, is nog onzeker.



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M ² -WAARDE 2021	M ² -WAARDE 2020
voorzieningskern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Oentsjerk-Aldtsjerk-Mûnein	€ 1.630	€ 1.695

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

M²-WAARDE PER PRODUCT

	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM.	Δ '20-'21
KOOP							
rij	€ 1.415	€ 1.350	€ 1.400		€ 1.395	€ 1.400	€ 10
2 [^] 1	€ 1.515	€ 1.385	€ 1.500	€ 1.585	€ 1.520	€ 1.510	-€ 190
vrijstaand	€ 1.595	€ 1.660	€ 1.735	€ 1.820	€ 2.745	€ 1.760	-€ 125
appartement				€ 2.000		€ 2.000	€ 250
patio / bungalow		€ 1.790				€ 1.800	-€ 180
SOCIALE HUUR							
eengezins	€ 2.185	€ 1.440	€ 1.305			€ 1.355	€ 40
appartement			€ 1.255	€ 1.840		€ 1.705	€ 215
patio / bungalow			€ 1.420			€ 1.420	€ 200
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.545	€ 1.360	€ 1.300	€ 1.720	€ 1.925	€ 1.540	-€ 10
appartement				€ 1.870	€ 1.800	€ 1.840	€ 330
patio / bungalow					€ 1.800	€ 1.700	€ 450
GEMIDDELD							
	€ 1.585	€ 1.510	€ 1.470	€ 1.785	€ 2.195	€ 1.630	-€ 65

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

1. Koop vrijstaand > 2010
2. Sociale huur eengezins < 1945
3. Koop appartement 1990-2010

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

1. Sociale huur appartement 1970-1990
2. Particuliere huur eengezins 1970-1990
3. Sociale huur eengezins 1970-1990

MARKTDRIUK OP DE KOOPMARKT

	M ² -VRAAGPRIJS		M ² -VERKOOPPRIJS		VERSCHIL		LOOPTIJD	
	2021	T.O.V. 2020	2021	T.O.V. 2020	2021	2020	2021	T.O.V. 2020
T'DIEL	€ 2.268	15%	€ 2.470	24%	€ 200	€ 10	22	-34%
rij-tussen	€ 1.706	8%	€ 1.911	19%	€ 205	€ 25	19	-20%
rij-hoek	€ 2.059	25%	€ 2.265	39%	€ 205	-€ 25	21	-18%
2 [^] 1	€ 2.131	8%	€ 2.259	11%	€ 130	€ 55	24	-10%
vrijstaand	€ 2.938	22%	€ 3.098	31%	€ 160	-€ 40	26	-59%
appartement	€ 2.586	14%	€ 2.931	27%	€ 345	€ 35	21	-28%

MARKTDRIUKSCORE

T'DIEL

rij-tussen

rij-hoek

2[^]1

vrijstaand

appartement

++

+

++

+

++

++

WAT BETEKENT DIT?

- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.

- Dat geldt vooral voor hoekwoningen en vrijstaande woningen.

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

- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krappere geworden.

De cijfers gelden voor de hele gemeente.

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

SAMENGEVAT

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

De krapte op de woningmarkt is toegenomen. Er is vraag naar extra woningen. Het zwaartepunt moet liggen op de koop- en sociale huursector. Er is ook vraag naar enkele particuliere huurwoningen, maar het gaat daarbij wel om een nichemarkt. Naar verwachting blijft het aantal huishoudens ook na 2030 nog groeien.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er is ook vraag naar betaalbare rij-koopwoningen, o.a. voor starters, met meer kwaliteit (nieuwer en duurzamer).

Anders dan in de voorzieningskernen is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

De m²-waarde van woningen is hier relatief laag: gemiddeld € 1.630. Het gemiddelde van alle basisdorpen is € 1.755. Vooral kleinere, oude woningen hebben een lage m²-waarde en zijn daardoor kwetsbaar op de markt. In het algemeen geldt: hoe lager de m²-waarde, hoe kwetsbaarder de marktpositie.

Op sommige plekken is de voorraad verouderd. 30,3% is gebouwd na 1990. Dat is relatief veel (gemiddeld: 24,7%).

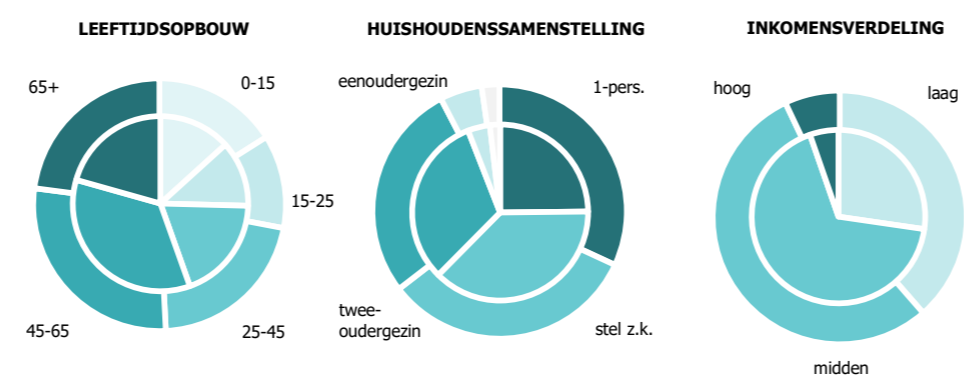
Het gemiddelde verbruik is 4,1 m³ gas per m³ woning. Dat is iets minder dan gemiddeld in de regio. Levensloopbestendige particuliere huurwoningen hebben het hoogste verbruik (7,3 m³/m³).

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

DEMOGRAFIE

	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	815	780	800	15
0 tot 15 jaar	145	130	115	
15 tot 25 jaar	95	95	95	
25 tot 45 jaar	185	170	160	
45 tot 65 jaar	285	255	275	
65 jaar en ouder	100	130	150	
HUISHOUDENS	320	330	340	10
alleenstaand	80	95	95	
stel zonder kind	110	110	120	
gezin	130	130	125	

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING

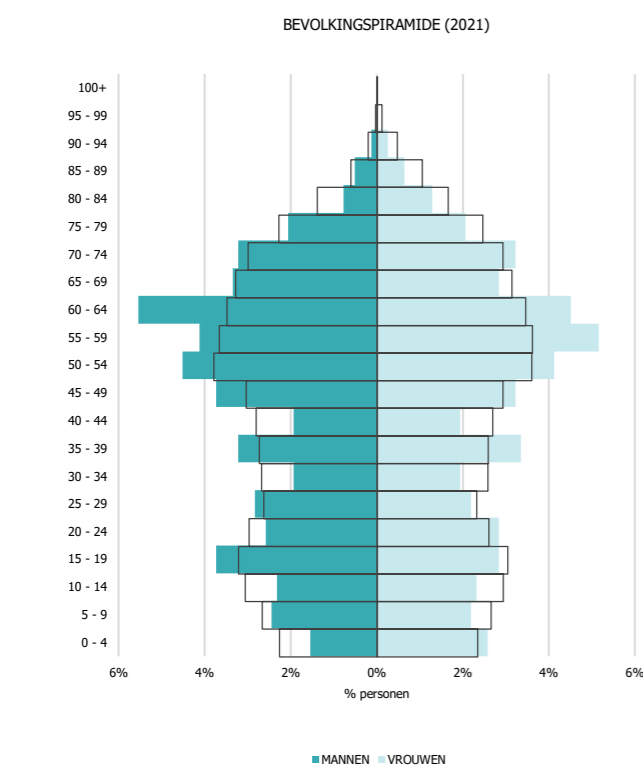


Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	260			
rij	10	€ 1.370	5,0	0,0%
2 [^] 1	44	€ 1.615	4,1	54,5%
vrijstaand	206	€ 1.735	3,6	20,4%
appartement	0			
patio / bungalow	0			
SOCIALE HUUR	54			
eengezins	42	€ 1.445	4,9	26,2%
appartement	0			
patio / bungalow	12	€ 1.410	6,6	0,0%
PARTICULIERE HUUR	15			
eengezins	15	€ 1.345	2,8	20,0%
appartement	0			
patio / bungalow	0			
TOTAAL	329	€ 1.645	3,9	24,3%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.615	4,2	24,7%

BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

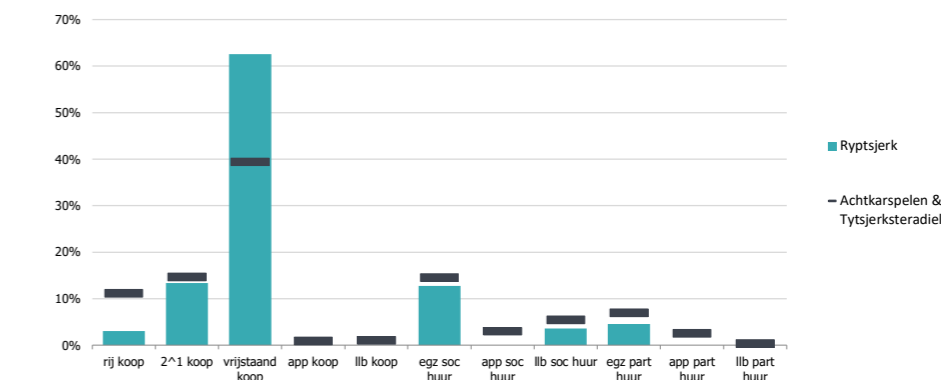
	VERHUISD NAAR RYPTSJERK UIT:	VERHUISD UIT RYPTSJERK NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	2	7	-5
Eastermar	0	0	0
Garyp-Earnewâld	0	1	-1
Gytsjerk	6	7	-1
Hurdegaryp	7	14	-7
Jistrum	0	0	0
Noardburgum	1	1	0
Oentsjerk-Aldtsjerk-Mûnein	2	12	-10
Ryptsjerk	14	14	0
Sumar	0	0	0
Suwâld	0	0	0
Tytsjerk	5	1	4

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

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

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

WONINGTYPE



DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens groeide na 2016 heel licht. Er kwamen iets meer stellen bij en het aantal gezinnen nam iets af. Het aantal alleenstaanden bleef stabiel.

Het inwonertal steeg iets. De groep tot 45 jaar werd kleiner, het aantal 65-plussers groeide. Vergeleken met de rest van de regio telt Ryptsjerk vooral relatief veel vijftigers, zestigers en zeventigers. Er woont juist relatief weinig jeugd. Ook het aandeel 75-plussers is er lager dan gemiddeld.

WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



WONINGKWALITEIT Groen: veel woningen met hoge kwaliteit
M²-WAARDE Groen: veel woningen met hoge m²-waarde
MARKTPOSITIE Groen: veel woningen met goede marktpositie

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

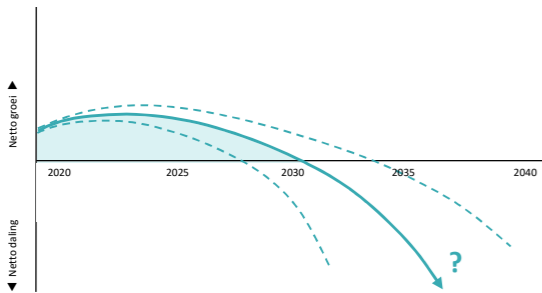
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD	
koop	+	5	
sociale huur	0		
particuliere huur	0		

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	verdunding gewenst	
H - Appartement	0	match	
H - 'Patio'	+	mag meer	
K - Rij	+	mag meer	
K - Tweekapper	+	mag meer	
K - Vrij / kavel	+	mag meer	2
K - Appartement	0	match	
K - 'Patio'	+	mag meer	
		n.t.b.	8
TOTAAL			10

Er is een beperkt aantal harde plannen. Er zijn slechts plannen voor enkele vrijstaande koopwoningen. Het aanbod mag iets ruimer en gevarieerder zijn. Er is verdunding gewenst van het aantal eengezins-sociale huurwoningen. Bouw hiervoor in de plaats patio's / bungalows.

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

Veel vraag en dus ruimte voor extra woningen, mits dat kwaliteit toevoegt aan het dorp. Toevoegen is altijd maatwerk. Op termijn neemt de onzekerheid toe en wordt het risico op overschotten groter. Wees daar als dorp op voorbereid.



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M ² -WAARDE 2021	M ² -WAARDE 2020
voorzieningskern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Ryptsjerk	€ 1.645	€ 1.740

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

M²-WAARDE PER PRODUCT

	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM.	Δ '20-'21
KOOP							
rij			€ 1.400			€ 1.370	€ 150
2 [^] 1	€ 1.640	€ 1.510	€ 1.650	€ 1.610	€ 1.645	€ 1.615	-€ 105
vrijstaand	€ 1.670	€ 1.670	€ 1.710	€ 1.950	€ 2.010	€ 1.735	-€ 175
appartement							
patio / bungalow							
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.470	€ 1.455	€ 1.405		€ 1.445	€ 210
appartement							
patio / bungalow			€ 1.410			€ 1.410	€ 105
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.045		€ 1.215	€ 1.950		€ 1.345	-€ 45
appartement							
patio / bungalow							
GEMIDDELD	€ 1.630	€ 1.570	€ 1.575	€ 1.775	€ 1.830	€ 1.645	-€ 95

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

1. Koop vrijstaand > 2010
2. Koop vrijstaand 1990-2010
3. Particuliere huur eengezins 1990-2010

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

1. Particuliere huur eengezins < 1945
2. Particuliere huur eengezins 1970-1990
3. Koop rij 1970-1990

MARKTDRIUK OP DE KOOPMARKT

	M ² -VRAAGPRIJS		M ² -VERKOOPPRIJS		VERSCHIL		LOOPTIJD	
	2021	T.O.V. 2020	2021	T.O.V. 2020	2021	2020	2021	T.O.V. 2020
T'DIEL	€ 2.268	15%	€ 2.470	24%	€ 200	€ 10	22	-34%
rij-tussen	€ 1.706	8%	€ 1.911	19%	€ 205	€ 25	19	-20%
rij-hoek	€ 2.059	25%	€ 2.265	39%	€ 205	-€ 25	21	-18%
2 [^] 1	€ 2.131	8%	€ 2.259	11%	€ 130	€ 55	24	-10%
vrijstaand	€ 2.938	22%	€ 3.098	31%	€ 160	-€ 40	26	-59%
appartement	€ 2.586	14%	€ 2.931	27%	€ 345	€ 35	21	-28%

MARKTDRIUKSCORE

T'DIEL

rij-tussen

rij-hoek

2[^]1

vrijstaand

appartement

++

+

++

+

++

++

WAT BETEKENT DIT?

- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.

- Dat geldt vooral voor hoekwoningen en vrijstaande woningen.

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

- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krappere geworden.

De cijfers gelden voor de hele gemeente.

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

SAMENGEVAT

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

De krapte op de woningmarkt is toegenomen. Er is vooral behoefte aan extra koopwoningen. Het aantal sociale huurwoningen mag stabiel blijven. Toevoegen van woningen is altijd maatwerk, passend bij de lokale vraag en schaal van het dorp. Hoe het aantal huishoudens zich op de langere termijn (na 2030) ontwikkelt, is nog onzeker.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er is ook vraag naar betaalbare rij-koopwoningen, o.a. voor starters, met meer kwaliteit (nieuwer en duurzamer).

Anders dan in de voorzieningskernen is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

De m²-waarde van woningen is hier relatief laag: gemiddeld € 1.645. Het gemiddelde van alle woondorpen is € 1.680. Vooral kleinere, oude woningen hebben een lage m²-waarde en zijn daardoor kwetsbaar op de markt. In het algemeen geldt: hoe lager de m²-waarde, hoe kwetsbaarder de marktpositie.

Op sommige plekken is de voorraad verouderd. 24,3% is gebouwd na 1990. Dat is relatief weinig (gemiddeld: 24,7%).

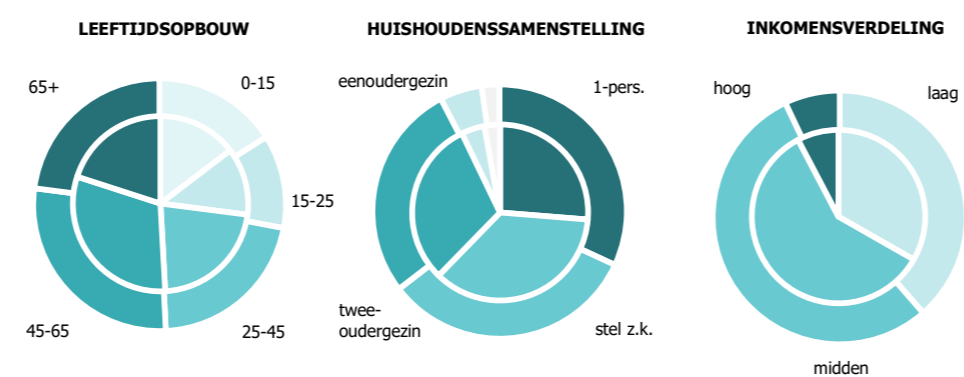
Het gemiddelde verbruik is 3,9 m³ gas per m³ woning. Dat is iets minder dan gemiddeld in de regio. Levensloopbestendige sociale huurwoningen hebben het hoogste verbruik (6,6 m³/m³).

Er is enig tekort aan harde plannen voor woningbouw, terwijl er wel vraag is. Benut het deel "nader te bepalen" en voeg extra plannen toe voor een gevarieerd aanbod passend bij de behoefte. Dat betekent: rij-koopwoningen, vrijstaande koopwoningen, patio's / bungalows en/of enkele tweekappers.

DEMOGRAFIE

	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	1.375	1.400	1.370	-5
0 tot 15 jaar	270	260	210	
15 tot 25 jaar	145	155	165	
25 tot 45 jaar	350	320	310	
45 tot 65 jaar	420	445	425	
65 jaar en ouder	190	225	260	
HUISHOUDENS	550	570	570	0
alleenstaand	145	155	155	
stel zonder kind	190	185	200	
gezin	215	235	215	

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING

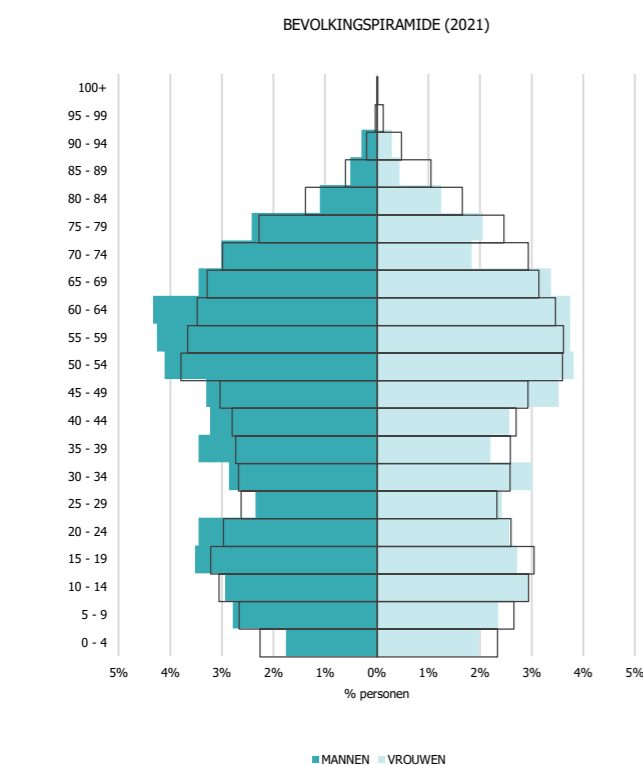


Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	420			
rij	60	€ 1.315	4,1	0,0%
2^1	79	€ 1.595	3,9	51,9%
vrijstaand	281	€ 1.810	3,7	22,8%
appartement	0			
patio / bungalow	0			
SOCIALE HUUR	112			
eengezins	73	€ 1.360	4,5	5,5%
appartement	18	€ 1.795	3,1	77,8%
patio / bungalow	21	€ 1.270	6,2	0,0%
PARTICULIERE HUUR	38			
eengezins	38	€ 1.670	4,6	7,9%
appartement	0			
patio / bungalow	0			
TOTAAL	570	€ 1.640	4,0	22,1%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.615	4,2	24,7%

BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

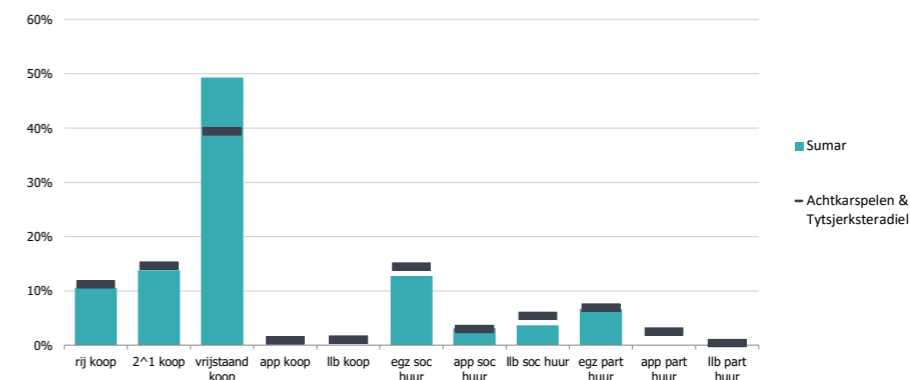
	VERHUISD NAAR SUMAR UIT:	VERHUISD UIT SUMAR NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	28	33	-5
Eastermar	2	2	0
Garyp-Earnewâld	9	7	2
Gytsjerk	1	4	-3
Hurdegaryp	2	5	-3
Jistrum	0	0	0
Noardburgum	5	2	3
Oentsjerk-Aldtsjerk-Mûnein	0	2	-2
Ryptsjerk	0	0	0
Sumar	64	64	0
Suwâld	0	0	0
Tytsjerk	2	0	2

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

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

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

WONINGTYPE



WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



WONINGKWALITEIT Groen: veel woningen met hoge kwaliteit
M²-WAARDE Groen: veel woningen met hoge m²-waarde
MARKTPOSITIE Groen: veel woningen met goede marktpositie

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens bleef relatief stabiel. Daarbinnen nam het aantal stellen toe en daalde het aantal gezinnen. Het aantal alleenstaanden bleef stabiel.

Het aantal inwoners is ook relatief stabiel, maar daalt licht sinds 2016. Vooral het aantal 0- tot 15- en 25- tot 65-jarigen daalde. Het aantal 15- tot 25-jarigen (de potentiële gezinnen) en 65-plussers groeide wel. In Sumar wonen relatief veel vijftigers en zestigers vergeleken met de rest van de regio. Er wonen juist relatief weinig 70-plussers.

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

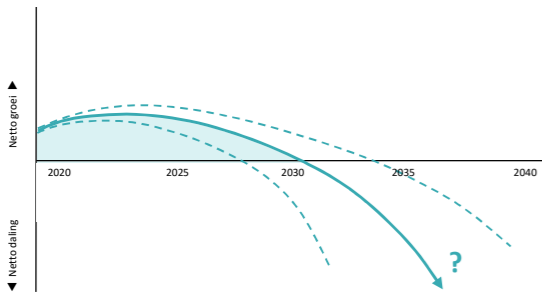
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD	
koop	+	2	
sociale huur	0		
particuliere huur	0		

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	verdunding gewenst	
H - Appartement	0	match	
H - 'Patio'	+	mag meer	
K - Rij	+	mag meer	
K - Tweekapper	+	mag meer	
K - Vrij / kavel	+	match	9
K - Appartement	0	match	
K - 'Patio'	+	mag meer	
		n.t.b.	
TOTAAL			9

Er zijn enkel harde plannen voor 9 vrijstaande koopwoningen. Maak ook plannen voor andere type woningen. Er is minder vraag naar eengezins-sociale huurwoningen. Verdunding daarvan moet samengaan met het realiseren van patio's / bungalows.

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

Veel vraag en dus ruimte voor extra woningen, mits dat kwaliteit toevoegt aan het dorp. Toevoegen is altijd maatwerk. Op termijn neemt de onzekerheid toe en wordt het risico op overschotten groter. Wees daar als dorp op voorbereid.



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M ² -WAARDE 2021	M ² -WAARDE 2020
voorzieningskern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Sumar	€ 1.640	€ 1.730

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

M²-WAARDE PER PRODUCT

	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM.	Δ '20-'21
KOOP							
rij		€ 1.185	€ 1.385			€ 1.315	-€ 20
2^1	€ 1.425	€ 2.100	€ 1.535	€ 1.630	€ 1.650	€ 1.595	-€ 100
vrijstaand	€ 1.760	€ 1.545	€ 1.970	€ 1.930	€ 1.760	€ 1.810	-€ 200
appartement							
patio / bungalow							
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.260	€ 1.495	€ 1.420		€ 1.360	€ 80
appartement			€ 1.185		€ 1.965	€ 1.795	€ 245
patio / bungalow		€ 1.355	€ 1.205			€ 1.270	€ 95
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.810	€ 1.395	€ 1.880			€ 1.670	-€ 45
appartement							
patio / bungalow							
GEMIDDELD	€ 1.750	€ 1.340	€ 1.610	€ 1.780	€ 1.800	€ 1.640	-€ 90

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

1. Koop 2^1 1945-1970
2. Koop vrijstaand 1970-1990
3. Koop vrijstaand 1990-2010

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

1. Sociale huur appartement 1970-1990
2. Koop rij 1945-1970
3. Sociale huur patio / bungalow 1970-1990

MARKTDRIUK OP DE KOOPMARKT

	M ² -VRAAGPRIJS		M ² -VERKOOPPRIJS		VERSCHIL		LOOPTIJD	
	2021	T.O.V. 2020	2021	T.O.V. 2020	2021	2020	2021	T.O.V. 2020
T'DIEL	€ 2.268	15%	€ 2.470	24%	€ 200	€ 10	22	-34%
rij-tussen	€ 1.706	8%	€ 1.911	19%	€ 205	€ 25	19	-20%
rij-hoek	€ 2.059	25%	€ 2.265	39%	€ 205	-€ 25	21	-18%
2^1	€ 2.131	8%	€ 2.259	11%	€ 130	€ 55	24	-10%
vrijstaand	€ 2.938	22%	€ 3.098	31%	€ 160	-€ 40	26	-59%
appartement	€ 2.586	14%	€ 2.931	27%	€ 345	€ 35	21	-28%

MARKTDRIUKSCORE

T'DIEL

rij-tussen

rij-hoek

2^1

vrijstaand

appartement

++

+

++

+

++

++

WAT BETEKENT DIT?

- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.

- Dat geldt vooral voor hoekwoningen en vrijstaande woningen.

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

- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krappere geworden.

De cijfers gelden voor de hele gemeente.

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

SAMENGEVAT

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

De krapte op de woningmarkt is toegenomen. Er is vooral behoefte aan extra koopwoningen. Het aantal sociale huurwoningen mag stabiel blijven. Toevoegen van woningen is altijd maatwerk, passend bij de lokale vraag en schaal van het dorp. Hoe het aantal huishoudens zich op de langere termijn (na 2030) ontwikkelt, is nog onzeker.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er is ook vraag naar betaalbare rij-koopwoningen, o.a. voor starters, met meer kwaliteit (nieuwer en duurzamer).

Anders dan in de voorzieningskernen is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

De m²-waarde van woningen is hier relatief laag: gemiddeld € 1.640. Het gemiddelde van alle woondorpen is € 1.680. Vooral kleinere, oude woningen hebben een lage m²-waarde en zijn daardoor kwetsbaar op de markt. In het algemeen geldt: hoe lager de m²-waarde, hoe kwetsbaarder de marktpositie.

Op sommige plekken is de voorraad verouderd. 22,1% is gebouwd na 1990. Dat is relatief weinig (gemiddeld: 24,7%).

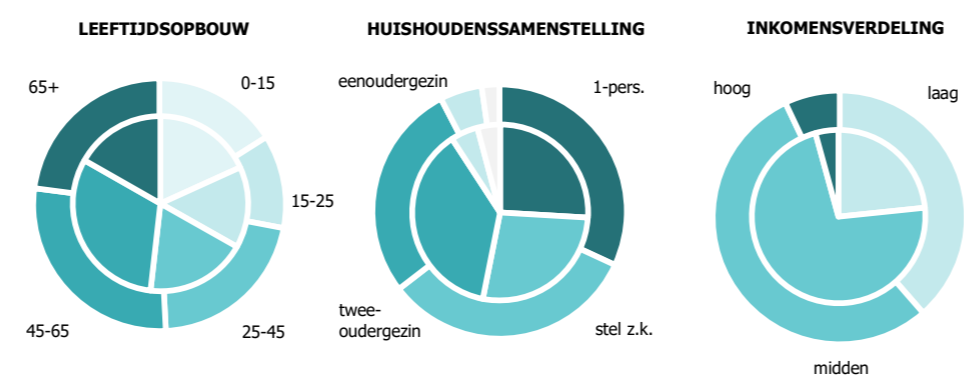
Het gemiddelde verbruik is 4,0 m³ gas per m³ woning. Dat is iets minder dan gemiddeld in de regio. Levensloopbestendige sociale huurwoningen hebben het hoogste verbruik (6,2 m³/m³).

Er zijn voldoende plannen voor woningbouw, maar er mag meer variatie zijn, passend bij de lokale vraag. Dat betekent: vrijstaande koopwoningen, patio's / bungalows en/of enkele tweekappers, altijd binnendorps.

DEMOGRAFIE

	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	665	670	635	0
0 tot 15 jaar	165	135	130	
15 tot 25 jaar	80	95	85	
25 tot 45 jaar	165	130	125	
45 tot 65 jaar	200	220	195	
65 jaar en ouder	60	85	100	
HUISHOUDENS	235	245	245	10
alleenstaand	60	65	70	
stel zonder kind	60	70	70	
gezin	115	110	110	

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING

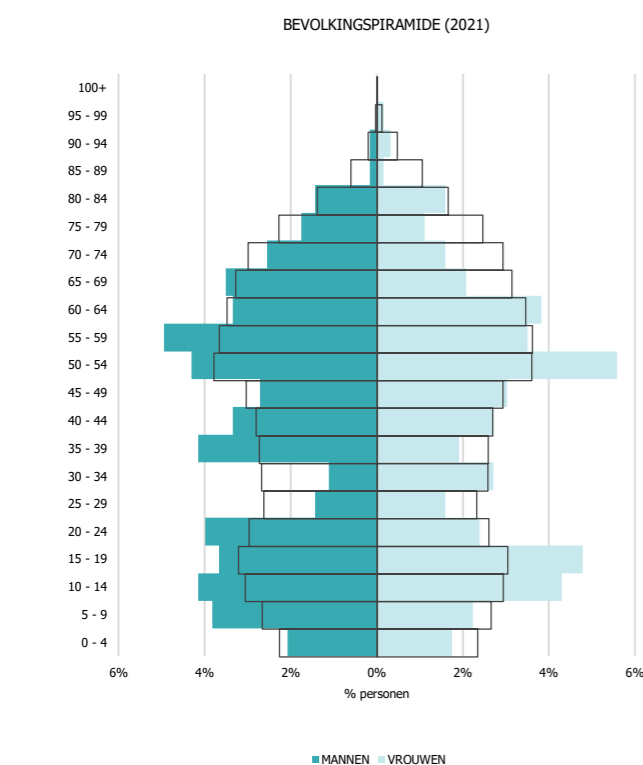


Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	200			
rij	1			0,0%
2 [^] 1	38	€ 1.505	4,4	34,2%
vrijstaand	161	€ 1.640	3,5	24,8%
appartement	0			
patio / bungalow	0			
SOCIALE HUUR	22			
eengezins	14	€ 1.425	4,5	28,6%
appartement	0			
patio / bungalow	8	€ 1.450	5,8	0,0%
PARTICULIERE HUUR	25			
eengezins	25	€ 1.575	4,0	20,0%
appartement	0			
patio / bungalow	0			
TOTAAL	247	€ 1.590	3,9	25,1%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.615	4,2	24,7%

BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

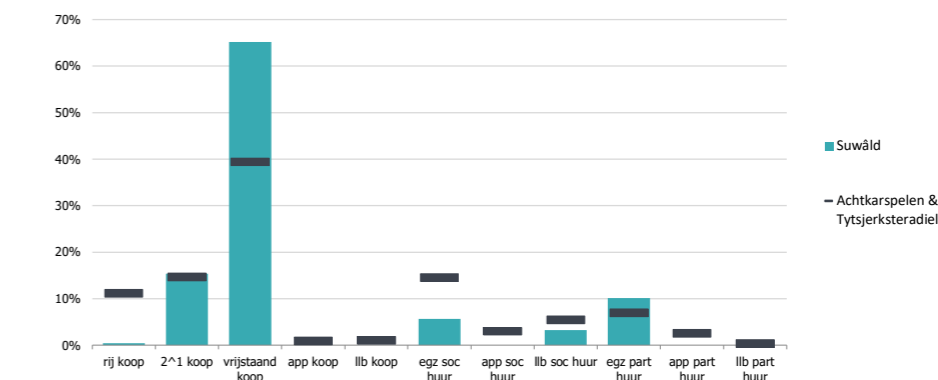
	VERHUISD NAAR SUWÂLD UIT:	VERHUISD UIT SUWÂLD NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	12	18	-6
Eastermar	1	0	1
Garyp-Earnewâld	1	1	0
Gytsjerk	0	0	0
Hurdegaryp	0	6	-6
Jistrum	0	0	0
Noardburgum	0	1	-1
Oentsjerk-Aldtsjerk-Mûnein	1	0	1
Ryptsjerk	0	0	0
Sumar	0	0	0
Suwâld	16	16	0
Tytsjerk	1	6	-5

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

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

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

WONINGTYPE



DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens is stabiel gebleven. Ook naar typologie verandert er weinig.

Het aantal inwoners daalde de laatste vijf jaar iets. Alleen het aantal 65-plussers nam toe. De sterkste afname is in de groep 45- tot 65-jarigen. Vergeleken met de rest van de regio wonen er relatief veel tieners in Suwâld, net als vijftigers. Er wonen juist relatief weinig 60-plussers. Suwâld is dus relatief vergroend.

WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



WONINGKWALITEIT Groen: veel woningen met hoge kwaliteit
M²-WAARDE Groen: veel woningen met hoge m²-waarde
MARKTPOSITIE Groen: veel woningen met goede marktpositie

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

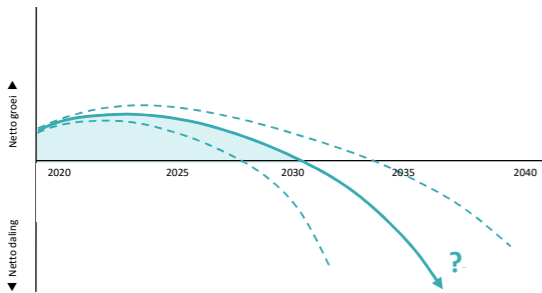
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD	
koop	+	5	
sociale huur	0		
particuliere huur	0		

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	verdunding gewenst	
H - Appartement	0	match	
H - 'Patio'	+	mag meer	
K - Rij	+	mag meer	
K - Tweekapper	+	mag meer	
K - Vrij / kavel	+	mag meer	
K - Appartement	0	match	
K - 'Patio'	+	mag meer	
		n.t.b.	3
TOTAAL			3

Er zijn drie plannen, maar het woningtype is nog nader te bepalen. Er mogen meer plannen gemaakt worden dat past bij de behoefte, met o.a. patio's, in combinatie met verdunding van het aantal eengezins-sociale huurwoningen.

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

Veel vraag en dus ruimte voor extra woningen, mits dat kwaliteit toevoegt aan het dorp. Toevoegen is altijd maatwerk. Op termijn neemt de onzekerheid toe en wordt het risico op overschotten groter. Wees daar als dorp op voorbereid.



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M ² -WAARDE 2021	M ² -WAARDE 2020
voorzieningskern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Suwäld	€ 1.590	€ 1.715

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

M²-WAARDE PER PRODUCT

	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM.	Δ '20-'21
KOOP							
rij							
2 [^] 1	€ 1.525	€ 1.385	€ 1.430	€ 1.485	€ 1.740	€ 1.505	-€ 105
vrijstaand	€ 1.565	€ 1.145	€ 1.490	€ 1.830	€ 3.035	€ 1.640	-€ 195
appartement							
patio / bungalow							
SOCIALE HUUR							
eengezins			€ 1.445	€ 1.410		€ 1.425	€ 200
appartement							
patio / bungalow			€ 1.450			€ 1.450	€ 230
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.610		€ 1.510	€ 2.050		€ 1.575	€ 45
appartement							
patio / bungalow							
GEMIDDELD	€ 1.565	€ 1.135	€ 1.460	€ 1.760	€ 2.250	€ 1.590	-€ 125

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

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

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

- Koop vrijstaand 1945-1970
- Koop 2[^]1 1945-1970
- Sociale huur eengezins 1990-2010

MARKTDRIUK OP DE KOOPMARKT

	M ² -VRAAGPRIJS		M ² -VERKOOPPRIJS		VERSCHIL		LOOPTIJD	
	2021	T.O.V. 2020	2021	T.O.V. 2020	2021	2020	2021	T.O.V. 2020
T'DIEL	€ 2.268	15%	€ 2.470	24%	€ 200	€ 10	22	-34%
rij-tussen	€ 1.706	8%	€ 1.911	19%	€ 205	€ 25	19	-20%
rij-hoek	€ 2.059	25%	€ 2.265	39%	€ 205	-€ 25	21	-18%
2 [^] 1	€ 2.131	8%	€ 2.259	11%	€ 130	€ 55	24	-10%
vrijstaand	€ 2.938	22%	€ 3.098	31%	€ 160	-€ 40	26	-59%
appartement	€ 2.586	14%	€ 2.931	27%	€ 345	€ 35	21	-28%

MARKTDRIUKSCORE

T'DIEL

rij-tussen

rij-hoek

2[^]1

vrijstaand

appartement

++

+

++

+

++

++

WAT BETEKENT DIT?

- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.

- Dat geldt vooral voor hoekwoningen en vrijstaande woningen.

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

- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krappere geworden.

De cijfers gelden voor de hele gemeente.

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

SAMENGEVAT

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

De krapte op de woningmarkt is toegenomen. Er is vooral behoefte aan extra koopwoningen. Het aantal sociale huurwoningen mag stabiel blijven. Toevoegen van woningen is altijd maatwerk, passend bij de lokale vraag en schaal van het dorp. Hoe het aantal huishoudens zich op de langere termijn (na 2030) ontwikkelt, is nog onzeker.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er is ook vraag naar betaalbare rij-koopwoningen, o.a. voor starters, met meer kwaliteit (nieuwer en duurzamer).

Anders dan in de voorzieningskernen is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

De m²-waarde van woningen is hier relatief laag: gemiddeld € 1.590. Het gemiddelde van alle woondorpen is € 1.680. Vooral kleinere, oude woningen hebben een lage m²-waarde en zijn daardoor kwetsbaar op de markt. In het algemeen geldt: hoe lager de m²-waarde, hoe kwetsbaarder de marktpositie.

Op sommige plekken is de voorraad verouderd. 25,1% is gebouwd na 1990. Dat is relatief veel (gemiddeld: 24,7%).

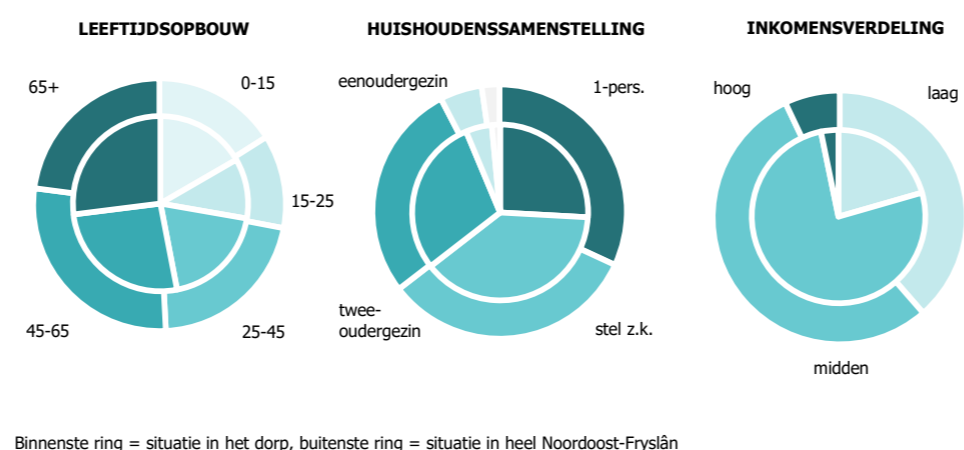
Het gemiddelde verbruik is 3,9 m³ gas per m³ woning. Dat is minder dan gemiddeld in de regio. Levensloopbestendige sociale huurwoningen hebben het hoogste verbruik (5,8 m³/m³).

Er zijn weinig harde plannen. Denk na over een mix aan typen, met ook patio's / bungalows. Daar is behoefte aan.

DEMOGRAFIE

	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	1.520	1.625	1.620	0
0 tot 15 jaar	265	315	285	
15 tot 25 jaar	135	150	170	
25 tot 45 jaar	345	335	320	
45 tot 65 jaar	485	465	440	
65 jaar en ouder	290	360	400	
HUISHOUDENS	630	655	680	5
alleenstaand	140	150	190	
stel zonder kind	275	265	260	
gezin	215	235	235	

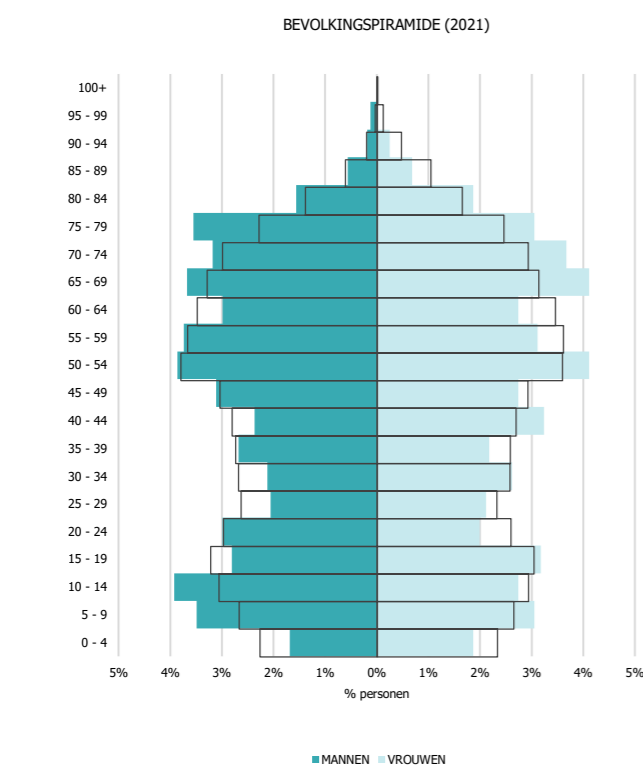
LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	589			
rij	162	€ 1.235	3,3	6,8%
2^1	137	€ 1.525	3,8	13,9%
vrijstaand	254	€ 1.740	3,7	23,6%
appartement	0			
patio / bungalow	36	€ 1.900	4,0	2,8%
SOCIALE HUUR	26			
eengezins	19	€ 1.595	5,0	57,9%
appartement	0			
patio / bungalow	7	€ 1.370	6,0	0,0%
PARTICULIERE HUUR	58			
eengezins	54	€ 1.585	4,7	13,0%
appartement	0			
patio / bungalow	4	€ 2.060	4,2	0,0%
TOTAAL	673	€ 1.565	3,8	16,2%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.615	4,2	24,7%

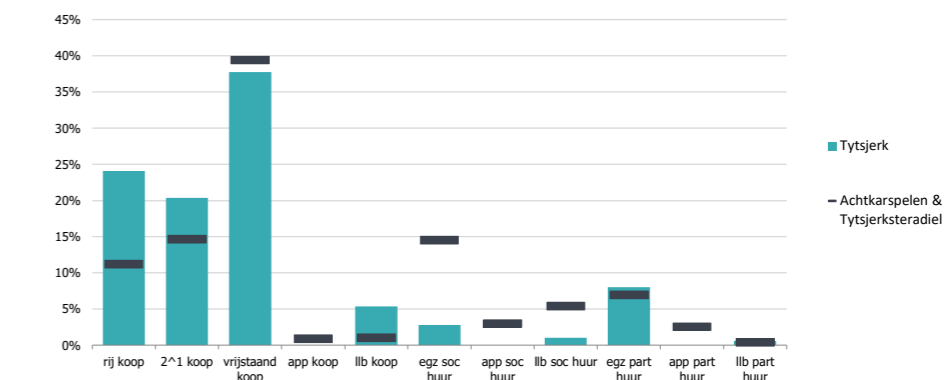
BEVOLKINGSPIRAMIDE



VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR TYTSJERK UIT:	VERHUISD UIT TYTSJERK NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	3	25	-22
Eastermar	0	0	0
Garyp-Earnewâld	0	0	0
Gytsjerk	4	11	-7
Hurdegaryp	20	17	3
Jistrum	1	0	1
Noardburgum	0	4	-4
Oentsjerk-Aldtsjerk-Mûnein	5	16	-11
Ryptsjerk	1	5	-4
Sumar	0	2	-2
Suwâld	6	1	5
Tytsjerk	81	81	0

WONINGTYPE



DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens is de laatste jaren toegenomen. Daarbinnen nam het aantal alleenstaanden sterk toe.

Het inwonertal is de laatste vijf jaar stabiel gebleven. Het aantal 15- tot 25-jarigen en 65-plussers namen als enige groepen toe. Vergeleken met andere dorpen in de regio is het aandeel ouderen in Tytsjerk wel wat groter en ligt het aandeel twintigers en dertigers wat lager.

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

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

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

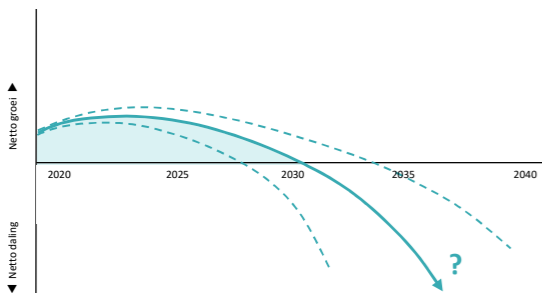
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD	
koop	+	3	
sociale huur	+		
particuliere huur	0 / +		

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	verdunding gewenst	
H - Appartement	0	match	
H - 'Patio'	+	mag meer	
K - Rij	+	mag meer	
K - Tweekapper	++	mag meer	
K - Vrij / kavel	++	mag meer	
K - Appartement	0	match	
K - 'Patio'	+	mag meer	
		n.t.b.	10
TOTAAL			10

Er zijn alleen harde plannen waarvan het type woning nog nader te bepalen is. Er is vraag naar vrijstaand wonen, tweekappers en patio's / bungalows. Maak daar plannen voor, in combinatie met verdunding van het aantal eengezins-sociale huurwoningen.

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

Veel vraag en dus ruimte voor extra woningen, mits dat kwaliteit toevoegt aan het dorp. Toevoegen is altijd maatwerk. Op termijn neemt de onzekerheid toe en wordt het risico op overschotten groter. Wees daar als dorp op voorbereid.



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M ² -WAARDE 2021	M ² -WAARDE 2020
voorzieningskern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Tytsjerk	€ 1.565	€ 1.660

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

M²-WAARDE PER PRODUCT

	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM.	Δ '20-'21
KOOP							
rij		€ 1.410	€ 1.150		€ 1.855	€ 1.235	-€ 110
2 [^] 1	€ 1.735	€ 1.490	€ 1.410	€ 1.590	€ 2.065	€ 1.525	-€ 35
vrijstaand	€ 1.680	€ 1.740	€ 1.625	€ 1.910	€ 1.910	€ 1.740	-€ 220
appartement							
patio / bungalow		€ 1.925	€ 1.865			€ 1.900	-€ 80
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.665		€ 1.545		€ 1.595	€ 255
appartement							
patio / bungalow			€ 1.370			€ 1.370	€ 35
PARTICULIERE HUUR							
eengezins	€ 1.625	€ 1.430	€ 1.220		€ 2.125	€ 1.585	€ 125
appartement							
patio / bungalow						€ 2.060	
GEMIDDELD	€ 1.675	€ 1.605	€ 1.305	€ 1.775	€ 1.955	€ 1.565	-€ 95

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

1. Particuliere huur eengezins > 2010
2. Koop 2[^]1 > 2010
3. Koop patio / bungalow 1945-1970

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

1. Rij koop 1970-1990
2. Particuliere huur eengezins 1970-1990
3. Sociale huur patio / bungalow 1970-1990

MARKTDRIUK OP DE KOOPMARKT

	M ² -VRAAGPRIJS		M ² -VERKOOPPRIJS		VERSCHIL		LOOPTIJD	
	2021	T.O.V. 2020	2021	T.O.V. 2020	2021	2020	2021	T.O.V. 2020
T'DIEL	€ 2.268	15%	€ 2.470	24%	€ 200	€ 10	22	-34%
rij-tussen	€ 1.706	8%	€ 1.911	19%	€ 205	€ 25	19	-20%
rij-hoek	€ 2.059	25%	€ 2.265	39%	€ 205	-€ 25	21	-18%
2 [^] 1	€ 2.131	8%	€ 2.259	11%	€ 130	€ 55	24	-10%
vrijstaand	€ 2.938	22%	€ 3.098	31%	€ 160	-€ 40	26	-59%
appartement	€ 2.586	14%	€ 2.931	27%	€ 345	€ 35	21	-28%

MARKTDRIUKSCORE

T'DIEL

rij-tussen

rij-hoek

2[^]1

vrijstaand

appartement

++

+

++

+

++

++

WAT BETEKENT DIT?

- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.

- Dat geldt vooral voor hoekwoningen en vrijstaande woningen.

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

- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krappere geworden.

De cijfers gelden voor de hele gemeente.

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

SAMENGEVAT

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

De krapte op de woningmarkt is toegenomen. Er is vraag naar extra woningen. Het zwaartepunt moet liggen op de koop- en sociale huursector. Er is beperkte vraag naar particuliere huurwoningen. Het gaat daarbij om een nichemarkt. Naar verwachting blijft het aantal huishoudens ook na 2030 nog groeien.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er is ook vraag naar betaalbare rij-koopwoningen, o.a. voor starters, met meer kwaliteit (nieuwer en duurzamer).

Anders dan in de voorzieningskernen is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

De m²-waarde van woningen is hier relatief laag: gemiddeld € 1.565. Het gemiddelde van alle woondorpen is € 1.680. Vooral kleinere, oude woningen hebben een lage m²-waarde en zijn daardoor kwetsbaar op de markt. In het algemeen geldt: hoe lager de m²-waarde, hoe kwetsbaarder de marktpositie.

Op sommige plekken is de voorraad verouderd. 16,2% is gebouwd na 1990. Dat is relatief weinig (gemiddeld: 24,7%).

Het gemiddelde verbruik is 3,8 m³ gas per m³ woning. Dat is iets minder dan gemiddeld in de regio. Levensloopbestendige sociale huurwoningen hebben het hoogste verbruik (6,0 m³/m³).

Er zijn te weinig harde plannen. Voeg extra plannen toe en benut het deel 'nader te bepalen' om een mix van types toe te voegen: patio's / bungalows, vrijstaand of enkele tweekappers.

Bijlage 2: Woningbouwprogramma 2022

Dorp	Ruimte obv regionale analyse 2020 (KAW)	% Overprogrammering	Geprogrammeerd	Centrale As	Totaal programma	Harde plancapaciteit	In procedure	Potentiële zoeklocaties
Burgum	77		274	70	344	128	169	47
Eastermar	7		27	2	29	8	17	4
Hurdegaryp	40		153	0	153	77	60	16
Jistrum	2		14	3	17	7	4	6
Noard Burgum	7		23	11	34	14	20	0
Ryptsjerk	2		22	0	22	7	9	6
Sumar	2		12	8	20	11	1	8
Suwald	2		10	4	14	6	6	2
Tytsjerk	7		17	2	19	4	8	7
Earnewald	2		12	8	20	11	9	0
Garyp	2		11	12	23	15	8	0
Aldtsjerk	4		4	23	27	2	23	2
Gytsjerk	7		50	0	50	28	0	22
Oentsjerk	13		26	6	32	20	10	2
Munein	4		13	0	13	11	0	2
Wyns	4		9	1	10	8	0	2
Trynwalden	32		102	30	132	69	33	30
Zoeklocatie Trynwalden			10					10
Totaal gemeente	182	277%	687	150	837	357	344	136

Toelichting

In de bovenstaande tabel wordt de gemeentelijke woningbouwprogrammering samengevat weergegeven. U ziet:

- Het totale programma dat het college wil toevoegen in de periode van de woningbouwafspraken met de provincie tot 2030. In de basis is dit programma ontstaan uit de behoefte volgens de regionale woningmarktanalyse van KAW uit 2020. Deze behoefte is in vergelijking met de woningbouwprogrammering van 2021 naar boven bijgesteld door o.a. ontwikkelingen op de woningmarkt en de woningbouwopgave vanuit het Rijk. Het college geeft in veel dorpen meer ruimte (overprogrammering) en daarnaast is er ruimte toegevoegd op basis van afspraken over de Centrale As.
- Een gedeelte van het totale programma is al gebouwd, in aanbouw of bestemd. Dit deel van het programma is al ingevuld.
- In de kolom **Harde Plancapaciteit** zijn plannen met de volgende statussen meegenomen: gerealiseerd voor 1-1-2020, gerealiseerd na 1-1-2020, bouw gestart, bestemd – vergunning verleend, bestemd – nog niet gebouwd, bestemd – nog niet gebouwd >5jr oud, voorgelegd aan gedeputeerde staten en wijzigingsbevoegdheid.
- In de kolom **In procedure** zijn plannen met de volgende statussen meegenomen: principebesluit/toezegging, ambtelijk overleg.
- In de kolom **Potentiële zoeklocaties** zijn plannen met de volgende statussen opgenomen: potentiële locatie nog geen concrete plannen, zoeklocatie op basis van motie 18-02-2021.

N.B. Dit overzicht geeft de intenties van het college weer. Afhankelijk van marktomstandigheden en ontwikkeling zal dit kunnen worden uitgevoerd of kunnen worden bijgesteld. Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijlage 3: Brief provincie Fryslân woningbouwafspraken

College van B en W Gemeente
Dantumadiel
Postbus 22
9104 ZG DAMWOUDE

Leeuwarden, 11 mei 2020

Verzonden, **13 MEI 2020**

Ons kenmerk : 01734328
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : E.G. Buurstra / (058) 292 56 53 of e.g.buurstra@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : Woningbouwfpraak regio Noordoost Friesland experiment tot en met 2025

Geachte colleges,

In de periode 2019 en 2020 hebben wij met uw regio diverse gesprekken gehad (28 januari 2020, 27 februari 2020, 25 maart 2020 en 26 april 2020). Kern van deze gesprekken is steeds geweest hoe de balans te creëren op de woningmarkt in uw regio. Wij hebben geluisterd naar uw oproep om ruimte en vertrouwen te krijgen deze balans zelf te bewerkstelligen. Aan de ene kant gaat het om bouwvolume maar aan de andere kant om plancapaciteit, prognose woningbehoefte, sloop, herstructurering en deprogrammering. Daarbij hebben wij rekening gehouden met het door u gedane bod van september 2019. Ook dat u daarbij verantwoordelijkheid zult dragen voor de effecten die kunnen optreden in de bestaande woningvoorraad. Bij het nemen van verantwoordelijkheid behoort ook het maken van een meerjarige visie waarin u stuurt op balans en kwaliteit en de te maken keuzes verantwoordt. Van eventuele toekomstige landelijke of provinciale regelingen met betrekking tot kwaliteit woningvoorraad en leefomgeving kunt u binnen uw verantwoordelijkheid en passend in uw visie gebruik maken.

De provincies hebben van het Rijk de wettelijke regierol gekregen om ruimtelijk invulling te geven aan volkshuisvestelijke behoefte. Provincies vullen dit vooral kwantitatief in en maken hier beleidsmatig afspraken over met regio's/gemeenten. Bij deze regie verantwoordelijkheid die de provincie van het Rijk heeft gekregen behoort ook de verantwoordelijkheid te sturen op het voorkomen van overprogrammering. Door de druk op de woningmarkt (voornamelijk in de Randstad, Fryslân heeft een redelijk ontspannen woningmarkt) vraagt het Rijk tijdelijke overprogrammering tot maximaal 130% (hard en zachte plancapaciteit).

Onze insteek is om op basis van het vertrouwen de balans te vinden tussen onze wettelijke regierol en het experiment. Het experiment sluit in onze ogen goed aan bij de vraag van het Rijk. We denken dat we hierin geslaagd zijn en zetten alles in deze brief graag uiteen.

Experiment

Wij zetten in op een experiment met uw regio met een looptijd van 5 jaar tot en met 2025. Daarmee sluit het experiment aan bij de in de bestuurlijke overleggen afgesproken actualisatie woningmarkt analyse 2020-2030.

In dit experiment laten wij de bandbreedte los. In halfjaarlijkse bestuurlijke overleggen gaan wij in gesprek over de balans van de woningmarkt in de regio Noordoost - Fryslân. Centraal hierbij staan de geactualiseerde woningmarkt analyse KAW (waarin de provinciale prognose is opgenomen), het woonprogramma, de woningmarktmonitor en het afwegingskader centraal. Na 2,5 jaar zal er een evaluatie plaatsvinden. U bent vrij in het programmeren van zowel binnen- als buitenstedelijke projecten. Wij gaan niet actief sturen. Wij verwachten wel dat uw programma in lijn zal zijn met ons Bestuursakkoord en de Omgevingsvisie. Er zal sprake moeten zijn van een goede verhouding c.q. balans tussen binnen- en buitenstedelijke programmering (richtlijn 50% - 50%). Het uitgangspunt hierbij is dat binnenstedelijke programmering voor buitenstedelijke programmering gaat. Tevens wordt toegewerkt naar de woningbehoefte die voor de komende 10 jaar wordt gezien. U heeft aangegeven zelf de verantwoordelijkheid te willen nemen voor het programmeren waarbij rekening gehouden wordt met een onderbouwde en geprognosticeerde woningbehoefte. Gedurende de looptijd van het experiment heeft de regio de vrijheid om zelf invulling te geven hoe om te gaan met de bestaande harde (nog niet ingevulde) buitenstedelijke capaciteit.

Wij hebben geconstateerd dat de buitenstedelijke harde capaciteit in uw regio op dit moment reeds 50% bedraagt van het totaal aan harde plannen. Dit betekent dat wanneer de harde plancapaciteit in totaal afneemt de buitenstedelijke capaciteit op termijn evenredig mee daalt. Met betrekking tot nieuwe buitenstedelijke locaties bij aantoonbare behoefte die niet binnenstedelijk in te vullen is, staan wij altijd open voor een gesprek maar ook hierbij ligt de verantwoordelijkheid bij de regio door eerst te kijken naar de mogelijkheden van deprogrammering binnen de bestaande plancapaciteit en/of de uitruil van plannen.

Vanuit onze wettelijke taken, waaronder de ruimtelijke planologische procedures, hebben wij wel een aantal documenten van u nodig. Documenten die ook een basis geven voor het bestuurlijk en ambtelijk overleg aangaande de voortgang en resultaten van het experiment.

Wij ontvangen graag een regionaal dan wel gemeentelijk flexibel programma met:

1. een prioriteringsoverzicht te realiseren projecten hard en zacht in aantallen;
2. een onderscheid in binnen- en buitenstedelijk (conform definitie VRF 2014);
3. een deprogrammeringsoverzicht harde plancapaciteit in aantallen;
4. een herprogrammeringsoverzicht harde plancapaciteit in aantallen en type;
5. de herstructureringsprojecten;
6. de slooppjecten;

Over deze lijst bestaat gezamenlijke overeenstemming om daarmee te kunnen voldoen aan artikel 3.1.1. Verordening Romte Fryslân 2014. Voor u is instemming door ons van deze lijst met de daarin opgenomen ruimtelijke woningbouwprojecten mede van belang voor het vervolg van uw ruimtelijk planologisch (juridische) procedures.

Dit overzicht is dynamisch/ flexibel en wij laten de invulling geheel aan u over in het kader van het experiment.

Volledigheidshalve is het zinvol om aan te geven dat voor het welslagen van het experiment van belang is af te spreken dat:

1. inbreiding voor uitbreiding gaat;
2. er geen nieuwe buitenstedelijke projecten ontwikkeld of gerealiseerd worden, of nieuw voor oud;
3. regelmatig ambtelijk overleg over de voortgang;
4. elk half jaar bestuurlijk overleg over de voortgang;
5. tijdens het experiment de regio de volledige regie heeft op het binnenstedelijke en buitenstedelijke woningprogramma;
6. tijdens het experiment de regio op vaste tijden informatie deelt met de provincie over de voortgang van de programmering, bouwproductie, vraagdruk, leegstand, deprogrammering en planvorming. De woningmarktmonitor KAW wordt hiervoor ingezet. Op deze wijze kunnen alle betrokkenen de voortgang van het experiment volgen. De regio kan hierdoor in staat worden gesteld om daar waar nodig bij te sturen met als doel het slagen van het experiment. De informatie uit de woningmarktanalyse KAW 2020-2030 en de informatie uit de monitor is de basis van overleg op ambtelijk en bestuurlijk niveau.

Tevens adviseren wij uw regio te starten met een regionaal transitiefonds bestaande woningvoorraad.

Proces

Een tussenevaluatie van het experiment vindt plaats in het 4^{de} kwartaal van 2022 en het proces om te komen tot een eindevaluatie in 2025 start in het 4^{de} kwartaal 2024. Op grond van deze evaluatiemomenten, alsmede op grond van de halfjaarlijkse bestuurlijke overleggen wordt besloten of het experiment kan worden doorgezet tot 2030 of dat er een bijstelling van de afspraak noodzakelijk is. Basis voor deze evaluatie is, een door de regio en besturen gedragen woningmarkt analyse KAW 2020 en een herijking/actualisering in 2024 alsmede de actuele provinciale prognose (welke tevens is opgenomen in woningmarktanalyse 2020-2030 van KAW). Andere aspecten t.a.v. de evaluatie kunnen t.z.t. in onderling overleg worden toegevoegd.

Wanneer uit deze informatie blijkt dat de markt in balans is en niet is verstoord door een overdadige woningproductie en de harde plancapaciteit in verhouding is met of zich ontwikkelt naar de toekomstige woningbehoefte met maximaal 130% overprogrammering ten opzichte van de woningbehoefte en een evenwichtige buitenstedelijke en binnenstedelijke programmering met als richtlijn 50%-50% dan is het experiment wat ons betreft geslaagd en kan het worden vertaald in een definitieve afspraak tot 2030. Indien tussentijds uit actuele informatie blijkt dat het experiment leidt tot ongewenste ontwikkelingen dan zullen in onderling overleg maatregelen worden genomen om bij te sturen. In het laatste kwartaal van 2024 zullen we starten met het proces te komen tot een definitieve evaluatie in 2025 en het bestuurlijke besluit wel of niet verder te gaan met het experiment.

De Centrale As- woningen

In een bestuurlijk overleg van 16 januari 2020 tussen de gedeputeerde Poepjes en de gemeenten Dantumadiel en Tytsjerksteradiel is afgesproken dat de nog resterende 265 woningen uit het compensatiepakket van De Centrale As- overeenkomst worden toegekend en buiten de regionale woningbouwafspraken worden gehouden. In het gezamenlijke bestuurlijk overleg met uw regio op 28 januari 2020 is dit bevestigd. Dit betekent 150 woningen voor de

gemeente Tytsjerksteradiel en 115 woningen voor de gemeente Dantumadiel. De volgende uitgangspunten zijn hieraan gekoppeld:

1. De gemeente Tytsjerksteradiel en de gemeente Dantumadiel leveren zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen een jaar na de verzenddatum van dit schrijven, een lijst/overzicht waarop de reeds bekende DCA projecten met locatie en aantallen benoemd zullen worden. Dit overzicht kan tot en met uiterlijk 31 december 2024 worden aangevuld met projecten, locaties en aantallen.
2. Deze woningen dienen binnen de woningbouwafspraken 2020-2030 te zijn opgeleverd. Na 31 december 2029 vervalt deze afspraak over de DCA woningen. In de bestemmingsplannen dan wel omgevingsvergunningen zal hiertoe een realisatietermijn worden opgenomen. Dit punt zal juridisch nog nader worden uitgewerkt samen met de gemeenten Dantumadiel en Tytsjerksteradiel.
3. Op basis van de bestaande concrete plannen wordt binnen een jaar na de verzenddatum van dit schrijven in een bestuurlijk overleg een concreet realisatiepercentage afgesproken tot en met 2025. Bij een onvoorzien lager realisatiepercentage wordt dit tijdig beargumenteerd verantwoord in de bestuurlijke overleggen.
4. Buitenstedelijke projecten in het kader van de afspraak zullen fasegewijs uitgegeven en ingevuld worden. Dit betekent direct starten met de uitgifte en realisatie aansluitend op het bestaand stedelijk gebied. Dit om te allen tijde een goede landschappelijke en stedenbouwkundige afronding van deze projecten te kunnen borgen.

Tenslotte


Met dit experiment sluiten we aan bij uw wens om vanuit het vertrouwen in de regio invulling te geven aan de woningbouwontwikkeling in Noordoost-Fryslân waarbij u de verantwoordelijkheid neemt voor het realiseren van balans op de woningmarkt door te sturen op kwaliteit en aantallen.

Wij zien de samenwerking met vertrouwen tegemoet en kijken uit naar de momenten van evaluatie om de resultaten met elkaar te beschouwen.

Volledigheidshalve verwijzen wij u tevens naar bijlage 1 behorende bij deze brief.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,


drs. A.A.M. Brok, voorzitter

 R.E. Botius - Riemersma, MBA MCM, secretaris

voor deze, de loco-provinciesecretaris

Bijlage bij brief voorstel woningbouwafpraak Noordoost Fryslân

Afspraken bestuurlijk overleg 28 januari 2020

Gedeputeerde Staten maken met de regio's/gemeenten van Fryslân woningbouwafspraken. Dit vanuit het Streekplan/Omgevingsvisie en ook wegens de Rijksladder Duurzame Verstedelijking (regionale behoefte bepalen). Met uw regio zijn wij zowel ambtelijk als bestuurlijk in gesprek. Vervolgoverleg heeft nog plaatsgevonden op 27 februari 2020, 25 maart 2020 en 26 april 2020.

In het bestuurlijk overleg van 28 januari 2020 met uw regio is afgesproken dat wij u een brief zullen doen toekomen waarin wij meer duidelijkheid geven over een aantal begrippen. In deze brief is tevens ons voorstel aan uw regio opgenomen om te komen tot nieuwe afspraken. De volgende onderwerpen komen aan de orde:

- duidelijke uitleg over het begrip 'daarom stellen wij geen grenzen aan projecten op inbreidingslocaties' uit zowel het bestuursakkoord als de ontwerp omgevingsvisie;
- duidelijke uitleg over de begrippen 'inbreiding' en 'uitbreiding';
- duidelijkheid over 'De Centrale As Woningen' (zie brief);
- duidelijkheid over de woningbehoefte in relatie tot de bestaande plancapaciteit;
- duidelijkheid over de bandbreedte;
- het voorstel en eigen verantwoordelijkheid (zie brief);

Het bestuursakkoord en de concept Omgevingsvisie

In het bestuurlijk overleg van 28 januari 2020 is de toezegging gedaan een duidelijke begripsomschrijving te geven omtrent de tekst '*daarom stellen wij grenzen aan projecten op inbreidingslocaties*'. In het bestuursakkoord is de volgende tekst opgenomen:

'Wel hebben we een rol in de ruimtelijke verdeling van die woningen over Fryslân. We ondersteunen gemeenten in het maken van regionale afspraken over woningbouw aantallen. Binnen de regio verdelen de gemeenten de woningbouwruimte en bepalen waar gebouwd wordt en voor welke doelgroep. Daarbij is ons uitgangspunt: inbreiding vóór uitbreiding. Daarom stellen we geen grenzen aan projecten op inbreidingslocaties, onder de voorwaarde dat we met de gemeenten tot goede afspraken komen over uitbreiding van stad of dorp.'

Verdere uitwerking van het bestuursakkoord heeft plaatsgevonden in de concept-Omgevingsvisie. Hierin is opgenomen:

In het kader van regionale woningbouwprogrammering maken we afspraken over de samenhang tussen herstructurering, sloop, nieuwbouw en verduurzaming. Hierbij houden we rekening met de woningbehoeften op zowel korte als lange termijn. We stellen geen grenzen aan woningbouwprojecten op inbreidingslocaties, onder de voorwaarde dat we met de gemeenten tot goede afspraken komen over uitbreiding van stad of dorp;

We onderkennen de behoefte aan bouwtempo en flexibiliteit voor inbreidingslocaties, zodat niet voor elk project afzonderlijk een toets aan de woningbouwcapaciteit hoeft plaats te vinden. We willen immers net als u dat eerst het bestaand bebouwd gebied optimaal wordt benut voordat uitbreiding plaatsvindt. Dat spaart ruimte, maar het bevordert ook hergebruik van bestaande bebouwing en beschikbare transformatielocaties. Wel zal, gelet op de formulering in het Bestuursakkoord en de ontwerp-Omgevingsvisie, het totaal van de woningbouwcapaciteit aansluiten op de woningbehoefte op korte en lange termijn.

Definitie begrippen ‘inbreiding en uitbreiding’

In de geldende Verordening Romte Fryslân 2014 (VRF 2014) is in de toelichting op artikel 3.1.1 van de VRF 2014 aangegeven wanneer er in het kader van woningbouwafspraken sprake is van uitbreiding en wanneer van inbreiding. Deze definitie is als volgt:

Omdat in het kader van de verordening het bestaand stedelijk gebied is begrensd, is daaraan ook de afspraak over ‘plafondloos bouwen (binnenstedelijk vrij uit de afspraken periode 2008-2020 ter stimulering binnenstedelijk bouwen)’ gekoppeld. Uitgangspunt is dat alle ruimtelijke plannen binnen het op de kaarten aangegeven bestaand stedelijk gebied die het mogelijk maken dat door herstructurering en/of transformatie extra woningen kunnen worden gebouwd, vallen onder de afspraak ‘plafondloos bouwen’. Daarbij gelden echter twee randvoorwaarden:

Ten eerste: Als de functie op de transformatielocatie (bijv. sportvelden) wordt uitgeplaatst naar het landelijk gebied, aangrenzend aan de kern, valt de vrijkomende binnenstedelijke locatie niet onder de afspraak over plafondloos bouwen. Immers, in dat geval is evenzeer sprake van buitenstedelijk ruimtebeslag en wordt de doelstelling van zuinig ruimtegebruik niet gehaald. Als de uitgeplaatste functie minder areaal beslaat dan het areaal dat binnenstedelijk werd benut kan, door het verrekenen van areaalbeslag, wel een deel als plafondloos areaal worden aangemerkt.

Ten tweede geldt een beperking voor goedgekeurde bestemmingsplannen (oude WRO) respectievelijk vastgestelde en door ons niet bestreden bestemmingsplannen (nieuwe Wro) voor stedelijke woonuitbreidingen. Die zijn in de systematiek van de begrenzing opgenomen in bestaand stedelijk gebied. Duidelijk mag zijn dat die locaties desondanks aangemerkt moeten worden als uitbreiding, en niet vallen onder de afspraak over plafondloos bouwen.

De woningbehoefte in relatie tot de bestaande plancapaciteit (deprogrammering)

Uit onderzoeken en prognoses blijkt dat de regio Noordoost Fryslân vanaf 2025 te maken zal krijgen met een afnemend aantal inwoners en huishoudens. Tevens zal de demografische samenstelling van de bevolking sterk veranderen. Dit vraagt om een goede lange termijn visie, kwantitatief en kwalitatief, die iedereen perspectief kan blijven bieden. Hier hecht ons provinciebestuur waarde aan. Op dit moment heeft uw regio een overschot aan bouwplannen in harde plancapaciteit voor de periode 2020-2030. Een goede afstemming tussen de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte is nodig om leegstand en verpaupering te voorkomen (een programma met zowel kwalitatieve goede projecten, alsmede een programma van her- en deprogrammering, sloop en herstructurering/herbestemming).

Wij onderschrijven de KAW analyse van uw regio uit 2017 waarin is aangegeven dat: ‘alle bestaande en nieuwe plannen getoetst worden op realiteitsgehalte, toegevoegde waarde en impact op de omliggende kernen om interne concurrentie te voorkomen (het afwegingskader). Van belang is dat de juiste kwaliteiten in deze laatste fase waar nog mogelijkheden zijn worden toegevoegd en deze toevoegingen in samenhang te plaatsen met onttrekkingen’. Demografisch zien wij voor uw regio een sterke vergrijzing de komende jaren. Daar waar nog sprake is van huishoudensgroei betreft het vooral één tot twee persoonshuishoudens. De verwachting is dat de forse groep ‘babyboomers’ binnen nu en 10 jaar een woning zal achterlaten. Vaak zal het gaan om (particuliere) gezinswoningen, twee onder één kap, vrijstaand of rij. Deze woningen zijn veelal van mindere kwaliteit dan de meer recent gerealiseerde woningen. Wij verwachten dat u met deze bestaande woningvoorraad in relatie tot de opbouw van uw bevolking in de regio met deze vooruitzichten rekening zult houden in programmering.

De bandbreedte

In het bestuurlijk overleg van 28 januari 2020 hebben wij met u gesproken over de bandbreedte (woningbehoefte) voor de periode 2020-2030 op grond van onze provinciale concept bevolking- en huishoudensprognose. Door u is aangegeven dat in de actualisatie van de woningmarktanalyse KAW, de monitor en het afwegingskader rekening wordt gehouden met deze prognose.

Bijlage 4: Woonvisie Tytjerksteradiel 2019-2024

WOONVISIE 2019-2024



DATUM juli 2019

TITEL Woonvisie 2019-2024

OPDRACHTGEVER Gemeente Tytsjerksteradiel

AUTEUR(S) Pim Tiggeloven (Adviesbureau Companen)

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Samen met betrokken partijen	5
1.2	Belangrijke beleidskaders	6
1.3	Leeswijzer	7
2	Investeren in onze bestaande woningvoorraad	8
2.1	Onze opgaven	8
2.2	Onze visie	9
3	Zorgvuldige inzet op nieuwbouw	11
3.1	Onze opgaven	11
3.2	Onze visie	12
4	Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen	16
4.1	Onze opgaven	16
4.2	Onze visie	17
5	Wonen met zorg	20
5.1	Onze opgaven	20
5.2	Onze visie	21
6	Streven naar leefbare dorpen	24
6.1	Onze opgaven	24
6.2	Onze visie	24
	Bijlage I: Voorgestelde maatregelen	26

1 Inleiding

Tytsjerksteradiel staat bekend om het prettige woonklimaat. Juist de woonomgeving speelt daarin een belangrijke rol. Onze gemeente is een ideale plek voor mensen die een woning zoeken in een groene omgeving. Daar zijn we trots op. In het coalitieakkoord “Duorsum Oparbeidzje” benoemen we de ambities voor onze prachtige gemeente. Ambities die aansluiten bij een gemeente waar het goed werken, wonen en recreëren is. Het coalitieprogramma stelt toekomstbestendig wonen centraal. In deze woonvisie werkt het college deze ambities verder uit.

Onze gemeente biedt een grote verscheidenheid in woonvormen en woonmilieus. Er zijn grote kernen en kleinere kernen die ieder hun eigen kwaliteiten hebben. Burgum, Hurdegaryp en de Trynwâlden zijn belangrijke voorzieningskernen. Eastermar en Earnewâld hebben door hun ligging in en rond omvangrijke natuurgebieden een grote toeristische aantrekkingskracht. Onze kleinere kernen kenmerken zich door een sterke sociale binding. De woonvisie die hier voor u ligt is meer dan een beleidsdocument gericht op ‘de stenen’. Het gaat om zaken als de vitaliteit van dorpen, zorg aan huis voor wie dat nodig heeft en de betaalbaarheid van het wonen.

Een belangrijke aanleiding om tot een nieuwe woonvisie te komen, is de invoering van de nieuwe Woningwet in 2015. Deze wet geeft richting aan de volkshuisvestelijke taken van woningcorporaties. De woonvisie dient nu - nog meer dan voorheen - als basis voor het maken van prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie. In deze woonvisie benoemen we daarom de belangrijkste opgaven voor onze corporaties.

Daarnaast is de woningmarkt flink veranderd ten opzichte van onze vorige woonvisie uit 2010. Waar de woningmarkt destijds in een crisis zat, is er nu de nodige druk op de woningmarkt. Woningprijzen stijgen en nieuwbouwprojecten die lange tijd moeizaam van de grond kwamen, komen nu in ontwikkeling. Met name dat laatste is een goed signaal, want daardoor kunnen mensen die lang op zoek waren naar een woning (en in de afgelopen jaren een verhuizing uitgesteld hebben) nu ook die stap maken. Bovendien geeft de aantrekkende markt een impuls aan de bouwsector (zowel bij nieuwbouw als bestaande bouw). De komende jaren willen we als gemeente invulling geven aan de woningbehoefte. Het blijft mogelijk om in elk dorp van onze gemeente woningen te bouwen, als de behoefte daaraan duidelijk aantoonbaar aanwezig is.

De Woonvisie is een visiedocument dat naast de wettelijke basis voor prestatie afspraken ook als basis dient voor o.a. de duurzaamheidsagenda, de woningbouwprogrammering (die separaat wordt vastgesteld door het college) en de Omgevingsvisie. Daarnaast ligt de Woonvisie ten grondslag aan het afwegingskader waarmee ruimtelijke initiatieven getoetst worden op behoefte en kwaliteit.

Onze visie hebben we daarom vertaald naar vijf speerpunten voor de komende jaren:

1. Investeren in onze bestaande voorraad
2. Zorgvuldige inzet op nieuwbouw
3. Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen
4. Wonen met zorg
5. Streven naar leefbare dorpen

1.1 Samen met betrokken partijen

Een woonvisie heeft pas echt zeggingskracht als deze wordt ondersteund door alle betrokken partijen op het vlak van het wonen. We zullen als gemeente steeds vaker een faciliterende rol aannemen richting onze stakeholders op de woningmarkt. Om onze ambities te verwezenlijken zoeken we daarom zoveel mogelijk de samenwerking met andere partijen, zoals corporaties, huurdersorganisaties, particuliere woningbezitters, dorpsbelangenorganisaties, ontwikkelaars, makelaars en zorg- en welzijnspartijen. We hebben daarom zoveel mogelijk partijen betrokken bij het opstellen van de nieuwe woonvisie. In grote lijnen zag het proces om tot een nieuwe visie te komen er als volgt uit:

- Er is door Companen een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd in de hele gemeente Tytsjerksteradiel. Alle huishoudens hebben hieraan mee kunnen doen middels het invullen van een enquête. Daarnaast vonden panelgesprekken plaats met belangenorganisaties (dorpsbelangen, Wmo-raad, Seniorenraad, Huurdersraad) en marktkenner (makelaars, ontwikkelaars, zorg- en welzijnsorganisaties) om de uitkomsten van het onderzoek nader te duiden. Aanvullend is door KAW een nadere woningmarktanalyse uitgevoerd.
- We hebben een groot Woonsymposium gehouden waarbij gediscussieerd is over de toekomstige woonopgaven voor Tytsjerksteradiel. Hiervoor waren corporaties, huurders, makelaars, ontwikkelaars, zorg- en welzijnspartijen, dorpsbelangen en andere betrokkenen uitgenodigd. Daarnaast zijn enkele specifieke themabijeenkomsten gehouden om de opgaven voor de thema's 'wonen met zorg' en 'sociale huur' scherp te krijgen. Hierbij hebben we gesproken met zorg- en welzijnspartijen, corporaties en huurdersorganisaties.
- Voor medewerkers van verschillende gemeentelijke disciplines (wonen, Wmo, duurzaamheid, ruimtelijke ontwikkeling, projectontwikkeling) is een aparte bijeenkomst georganiseerd waarbij de eerste opzet van de Woonvisie inhoudelijk besproken is.
- Tenslotte heeft de concept-woonvisie ter inzage gelegen. De inspraakreacties hebben we meegenomen bij de aanpassing van de woonvisie. Bij het behandelen van de concept Woonvisie tijdens raadsvergadering in februari 2018, is besloten om de Woonvisie vanwege het belangwekkende karakter voor de komende jaren, te laten behandelen door de nieuwe Raad en aan te scherpen op basis van het nieuwe collegeprogramma.

Daarnaast maakten WoonFriesland en de Bewonersraad samen met de gemeente onderdeel uit van de projectgroep die de voortgang en het proces rond het woningmarktonderzoek en de woonvisie bewaakten.

1.2 Belangrijke beleidskaders

In de woonvisie houden we rekening met landelijke en regionale beleidskaders betreffende het wonen.

Landelijk: Herziene Woningwet

Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 in werking getreden. Deze wet geeft richting aan de volkshuisvestelijke taken van woningcorporaties. Kernpunt is dat corporaties zich in de basis moeten richten op het bieden van betaalbare woningen voor de laagste inkomensgroep en andere DAEB-activiteiten (Diensten van Algemeen Economisch Belang). De mogelijkheden om niet-DAEB activiteiten (zoals het ontwikkelen van vrije sector huur, commercieel vastgoed of koopwoningen) zijn sterk beperkt. In de woonvisie kan de gemeente haar zienswijze geven op een aantal werkterreinen van de corporaties: Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep

- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
- Voornemens rond nieuwbouw en kwaliteit en energiezuinigheid
- Investerings in vrije sector huur en koopwoningen
- Verkoop en liberaliseren van huurwoningen
- Gewenste inzet op leefbaarheid

Daarnaast moeten corporaties sinds 1 januari 2016 voldoen aan het passend toewijzen. Dit houdt in dat ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag die een huurwoning krijgen toegewezen, een huurprijs betalen tot maximaal de aftoppingsgrens. Dit betekent dat er voldoende betaalbare huurwoningen voorhanden dienen te zijn om te voldoen aan het passend toewijzen.

Wet Ruimtelijke Ordening: Ladder voor Duurzame verstedelijking

De gemeente is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. De Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) biedt de gemeente een set instrumenten om haar verantwoordelijkheid voor de goede ruimtelijke ordening ook inhoud te geven.

Om een zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is in het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) een toetsingsinstrumentarium opgenomen: de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Bij nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is een motivering van de behoefte nodig: dan gaat het om een beeld van de kwalitatieve woningbehoefte, en de mogelijkheden op inbreidingslocaties om in deze behoefte te voorzien. Bij inbreidingslocaties volstaat een onderbouwing van de behoefte. De gemeente is verantwoordelijk om deze onderbouwing bij het bestemmingsplan te regelen.

Regionale samenwerking

Vanuit de Provincie wordt ingezet op het maken van regionale woningbouwafspraken. In dat kader is de gemeente Tytsjerksteradiel ingedeeld bij de regio Noordoost-Fryslân (ANNO). In de praktijk zien we als gemeente tevens een sterke relatie op woongebied met de regio Leeuwarden, gelet op onder andere de verhuisbewegingen van veel woningzoekenden in de regio. Daarnaast is de bereikbaarheid binnen de provincie de afgelopen jaren verbeterd door onder andere de Centrale As en de haak om Leeuwarden.

Samenwerking met gemeente Achtkarspelen

Sinds 2014 werkt de ambtelijke organisatie van de gemeente Tytsjerksteradiel nauw samen met de gemeente Achtkarspelen. Dit heeft geleid tot één gezamenlijke werkmaatschappij '8KTD'.

In 2018 is de samenwerking verder uitgebreid, waarbij ook een gezamenlijke Bestuurlijke visie is opgesteld. Dit betekent dat de gemeenten op zoveel mogelijk gebieden willen samenwerken, tenzij dit onmogelijk is. Voor het woonbeleid betekent dit dat we vooralsnog, met name vanwege de vordering in het proces, tot een eigen woonvisie voor de gemeente Tytsjerksteradiel zijn gekomen. Het streven is om bij de eerstvolgende herziening tot een gezamenlijk woonbeleid voor beide gemeenten te komen.

Afstemming met op te stellen beleidskaders

Op dit moment werkt de gemeente Tytsjerksteradiel aan diverse beleidskaders, waaronder de Omgevingsvisie en de Duurzaamheidsagenda. Deze kaders zijn nauw verweven met ons woonbeleid. De uitgangspunten van deze beleidskaders zullen daarom zorgvuldig worden afgestemd op de ambities en maatregelen van onze nieuwe woonvisie, daar waar de beleidsvelden elkaar raken. Op basis van de nieuwe woonvisie zal onze woningbouwprogrammering worden uitgewerkt. Dit moet vervolgens nader worden afgestemd met de Provincie. Het uitwerken van de woningbouwprogrammering betreft een bevoegdheid van het college.

1.3 Leeswijzer

De woonvisie is opgebouwd aan de hand van onze vijf speerpunten voor het wonen.

- Hoofdstuk 2 beschrijft de opgaven en ambities met betrekking tot de kwaliteit van onze bestaande woningvoorraad. Hoe houden we de kwaliteit van deze woningvoorraad op peil als het gaat om regulier onderhoud, energetische kwaliteit en levensloopgeschiktheid?
- Hoofdstuk 3 gaat in op onze nieuwbouwpoging. Hoe gaan we de komende jaren voorzien in de verwachte woningbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief?
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de opgaven en ambities op het vlak van de sociale huursector. Daarbij is het niet alleen van belang om voldoende woningen beschikbaar te hebben voor mensen met een kleine portemonnee, maar ook om deze woningen voldoende betaalbaar te houden.
- Hoofdstuk 5 gaat in op het thema 'wonen met zorg'. Steeds meer mensen met een zorgvraag zullen langer zelfstandig wonen. Hoe zorgen we er als samenleving voor dat deze mensen zich ook in een zelfstandige woonsituatie kunnen redden en wat is er daarnaast nodig voor die zorgvragers die afhankelijk zijn van zware (verpleeghuis)zorg?
- In hoofdstuk 6 gaan we in op het leefbaar en vitaal houden van onze dorpen. Daarbij streven we naar sterke voorzieningskernen en vitale woonkernen. Iets wat niet alleen via woningbouw gerealiseerd kan worden, maar waarbij we vooral ook andere maatregelen willen inzetten.

Tot slot volgt in de bijlage een schema met alle concrete maatregelen op een rij.

2 Investeren in onze bestaande woningvoorraad

2.1 Onze opgaven

Nieuwbouw als concurrent voor de bestaande voorraad

De huidige markt laat een sterke vraag naar nieuwbouwwoningen zien. Dat is een kwantitatief vraagstuk (te weinig woningen voor de woningzoekenden), maar tevens een kwalitatief vraagstuk. Veel woningzoekenden geven de voorkeur aan een woning die voorzien is van een flexibele indeling, goede isolatie, moderne badkamer en keuken. Kortom, waar geen grote onderhoudsinvesteringen nodig zijn.

De ontwikkeling van nieuwbouwwoningen kan de verkoopbaarheid van woningen uit de bestaande voorraad onder druk zetten. Dit geldt niet zozeer voor de woningen aan de bovenkant van de markt (goed onderhouden woningen, karakteristieke woningen, populaire kernen/buurtten), maar wel voor de woning aan de onderkant van de markt (zoals vroeg-naoorlogse rijwoningen, woningen met veel achterstallig onderhoud of woningen waar beperkte vraag naar is, bijvoorbeeld boerderijen op zeer grote kavels). In dat geval krijgt een nieuwe woning die instapklaar is, vaak de voorkeur boven een bestaande woningen die nog voor een groot deel opgeknapt moet worden.

Op termijn zullen steeds meer woningen uit de bestaande voorraad (zowel koop als huur) op de markt komen als gevolg van de verwachte demografische trends. Door de vergrijzing zullen in de toekomst meer ouderen naar een aangepaste woonvorm verhuizen of komen te overlijden. Soms gaat het om sterk verouderde woningen die op de markt komen. Daarmee wordt het vraagstuk van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad (en de eisen die daaraan gesteld worden) de komende jaren steeds belangrijker.

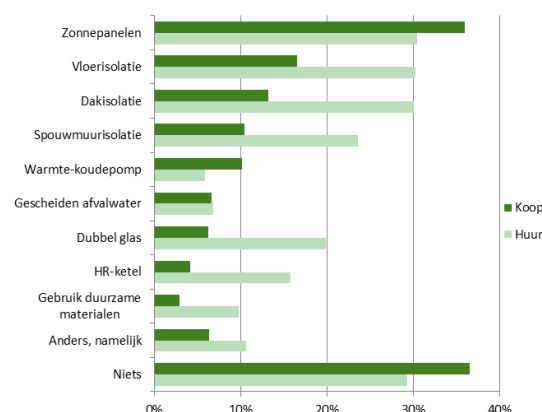
Energetisch verbeteren van onze woningen

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad wordt niet alleen afgemeten aan het reguliere onderhoud of de mate waarin de woningtypen aansluiten bij de vraag van woningzoekenden. De energetische kwaliteit speelt hierin ook een steeds voornamere rol. Ongeveer tweederde van onze inwoners (huurders en woningeigenaren) zou graag nog extra duurzaamheidsmaatregelen in zijn of haar woning zien. De rest wenst geen extra maatregelen. Het is zaak om ook deze groep te overtuigen en te faciliteren om hun woning aan te (laten) passen.

De terughoudendheid om in duurzaamheid te investeren is deels een financiële kwestie. Niet iedere bewoner heeft voldoende middelen om hier op korte termijn in te investeren. Maar deels zijn mensen ook nog steeds onvoldoende bewust van het belang en de financiële voordelen op lange termijn om de woning te verduurzamen.

Tot slot is ook het energieverbruik van bewoners een aandachtspunt. Het komt voor dat bewoners juist meer energie gaan verbruiken als er energetische verbeteringen zijn aangebracht (want: er gaat minder energie verloren). Dat kan echter wel leiden tot hogere maandelijkse energielasten.

Figuur 3.1: Gemeente Tytsjerksteradiel: Aandeel bewoners dat aanvullende energiebesparende maatregelen in de huidige woning wenst (koop en huur)



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2016).

2.2 Onze visie

In de basis biedt onze woningvoorraad voldoende mogelijkheden om op de lange termijn voor veel verschillende doelgroepen aantrekkelijk te zijn en te blijven. Gelet op onze grote particuliere woningvoorraad is het vooral zaak dat particuliere woningeigenaren gestimuleerd worden om aan de slag te gaan met het verbeteren van de energetische kwaliteit, woonaantrekkelijkheid en levensloopgeschiktheid van hun woning.

Particuliere woningbezitters bewust maken

Als gemeente conformeren we ons aan de landelijke doelstellingen om in 2040 volledig energieneutraal te zijn. Regionaal is met de gemeenten in Noordoost-Fryslân afgesproken dat in 2025 40% van het energieverbruik duurzaam is opgewekt. Hierbij valt een flinke slag te maken in de bestaande particuliere woningvoorraad. Dit willen we voornamelijk doen door woningbezitters meer bewust te maken van het belang van dergelijke investeringen, de beschikbare mogelijkheden en de financiële voordelen op lange termijn. Hiervoor hebben we reeds het Energie(k)loket opgericht. Hierbij bieden we particuliere woningeigenaren een Quick Scan aan om te kijken welke energetische verbeteringen in hun woning mogelijk zijn. Met name rondom een verhuizing (wanneer een woning leeg staat) ligt er een goede kans om aanpassingen door te voeren. Daarom werkt het loket nauw samen met lokale makelaars. Banken werken mee om de investering binnen de hypotheek mogelijk te maken.

Op dit moment is het Energie(k)loket gericht op energetische verbetering van de woning. Gelet op de toenemende aandacht voor het langer zelfstandig wonen, zijn we voornemens het loket zodanig in te richten dat iedere particuliere woningbezitter met een vraag voor het verbeteren van de woning (hetzij voor duurzaamheid, woonaantrekkelijkheid of levensloopgeschiktheid) bij dit loket terecht kan. Daarbij kan het gaan om informatie over de technische mogelijkheden om een woning aan te passen, maar ook over beschikbare leningen om aanpassingen te financieren, zoals de Blijverslening voor het levensloopgeschikt maken van een woning (zie paragraaf 3.4). Maar we denken hierbij ook aan informatievoorzieningen rondom het onderhoud van monumentale panden. De aanpak van de bestaande woningvoorraad wordt nog verder geconcretiseerd in de gemeentelijke Duurzaamheidsagenda.

Stapsgewijze verbetering sociale huurvoorraad

Net als in de particuliere voorraad dient op termijn ook de energetische kwaliteit van de sociale huurvoorraad, zij het stapsgewijs, verbeterd te worden. Bij een rigoureuze (en dus kostbare) kwaliteitssprong zou een sterke huurverhoging voor de huurders aan de orde zijn, terwijl het hier om een doelgroep met gemiddeld genomen een lager inkomen gaat. Huurders en andere belangenorganisaties hebben tijdens de discussiebijeenkomsten over de woonvisie aangegeven dat betaalbaarheid van de huurvoorraad op dit moment zwaarder weegt dan de energetische kwaliteit. Daarom willen we graag samen met de corporaties afspraken maken om de huurvoorraad in 2025 gemiddeld op label B te hebben (energie-index 1,25), maar werken wel nu al stapsgewijs hier naar toe. Daarnaast vinden we het belangrijk dat investeringen in de huursector zoveel mogelijk worden gespreid over de totale huurvoorraad (zodat zoveel mogelijk woningen richting energielabel B gaan) en dat investeringen een bijdrage leveren in het beperken van de woonlasten van huurders. Overigens worden duurzaamheidsmaatregelen door de corporaties niet aan de zittende huurder doorberekend in de huurprijs. Hierdoor zijn huurders bereidwillig om mee te werken aan deze investeringen.

Naast energetische maatregelen is het ook belangrijk dat huurders kunnen profiteren van hernieuwbare energie, bijvoorbeeld via zonnepanelen. Een deel van de corporatiewoningen zijn al voorzien van zonnepanelen. Samen met de corporaties en huurdersorganisaties willen we de voortgang van de

verduurzaming monitoren en jaarlijks plannen maken voor de volgende stappen die gezet moeten worden.

Tot slot is het belangrijk dat huurders bewust met hun energieverbruik omgaan. Enerzijds vraagt dit om simpel bruikbare energie-installaties in de woningen (zodat huurders snel inzicht krijgen in hun energieverbruik), anderzijds vraagt dit om voorlichting (bijvoorbeeld over hoe je als huurders al met kleine maatregelen veel energie kunt besparen). Samen met de corporaties en huurdersorganisaties willen we kijken welke acties we kunnen inzetten om het energiegedrag van huurders te verbeteren.

Kansen voor transformatie bestaande woningen benutten

Het aantal kleine 1- en 2-persoonshuishoudens neemt de komende jaren toe. Vooral door de vergrijzing (meer alleenstaande ouderen), maar deels ook door meer (echt)scheidingen en meer starters die als 1-persoonshuishouden de markt betreden. De vraag naar kleinere wooneenheden zoals appartementen in de doelgroep vanaf 55 jaar neemt toe, terwijl onze gemeente over relatief veel ruime woningen (2-onder-1-kapwoningen, vrijstaande woningen) beschikt. Uiteraard is nieuwbouw een optie om het aanbod in dit segment te vergroten, maar er liggen vooral ook kansen om transformatie in de bestaande voorraad te faciliteren.

We willen daarom de mogelijkheden om ruime woningen te splitsen onderzoeken. Het gaat dan met name om grondgebonden koopwoningen (bijvoorbeeld leegstaande boerderijen in het buitengebied) die al ruime tijd te koop staan, omdat ze qua uitstraling en grootte niet meer aansluiten bij de huidige woonwensen. Door splitsing in meerdere kleinere eenheden maken we deze woningen weer aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen, zowel jong als oud.

Maatregelen 'Investeren in onze bestaande woningvoorraad':

- Voortzetten bewustmaken particuliere woningbezitters o.a. via Energie(k)loket en Quick Scan.
- Verbreden Energie(k)Loket met informatie en bewustwording over elke vorm van kwaliteitsimpuls in bestaande woningvoorraad (regulier onderhoud, woonaantrekkelijkheid, levensloopgeschiktheid) en bewuster energiegebruik door bewoners zelf.
- Sociale huurvoorraad op gemiddeld label B in 2025 vastleggen in prestatieafspraken. Nadere voorwaarden zijn daarbij:
 - Energetische investeringen zoveel mogelijk spreiden over de huurvoorraad
 - Energetische investeringen moeten een bijdrage leveren in het verlagen van de totale woonlasten
 - Onderzoeken verruiming van de mogelijkheden voor splitsing onverkoopbare ruime grondgebonden koopwoningen.

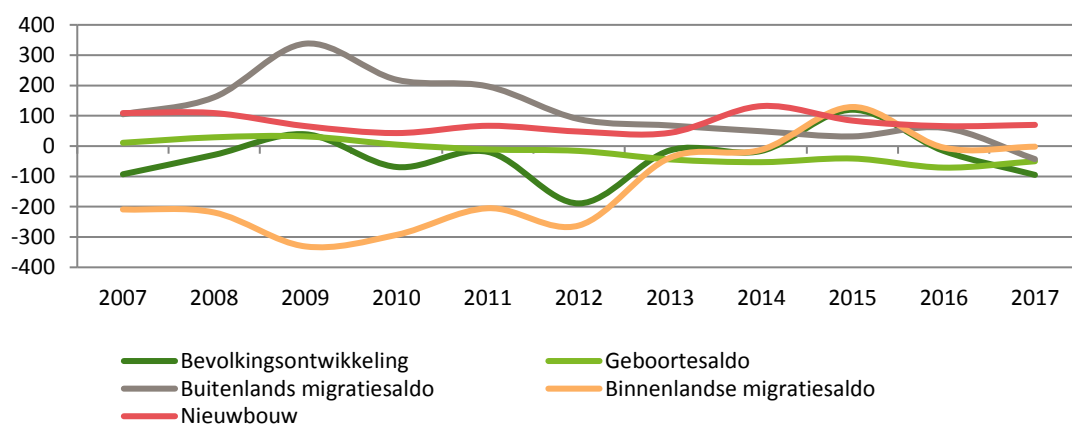
3 Zorgvuldige inzet op nieuwbouw

3.1 Onze opgaven

Demografische trends in de afgelopen jaren

In de afgelopen tien jaar is het aantal inwoners van de gemeente Tytsjerksteradiel afgenomen. Het aantal huishoudens nam wel toe (als gevolg van de gezinsverdunding). Bovendien is het binnenlandse vertrekoverschot de afgelopen tien jaar sterk afgenomen. Vertrokken in 2009 nog per saldo ruim 300 mensen uit onze gemeente, in 2017 hielden vestigers en vertrekkers elkaar in evenwicht. Daarmee slaagt de gemeente er steeds beter in om inwoners aan zich te binden. Anderzijds is het geboorteoverschot in de afgelopen jaren omgeslagen in een (beperkt) sterfteoverschot. Een teken dat de vergrijzing zich voortzet.

Figuur 3.1: Gemeente Tytsjerksteradiel. Demografische trends en woningbouwontwikkeling 2007 - 2017

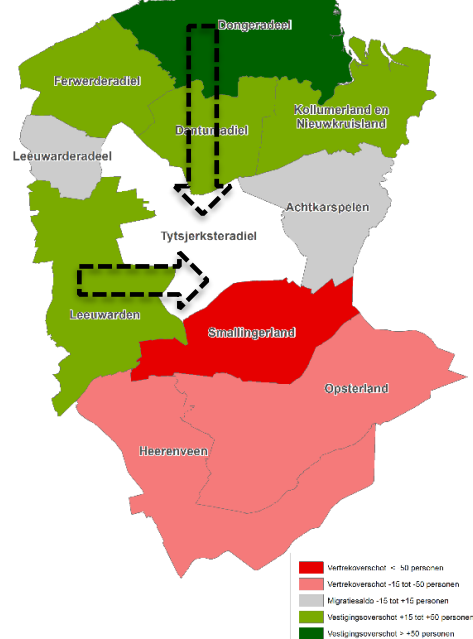


Bron: CBS (2018).

Het zijn vooral hoger opgeleide jongeren (tussen de 15 en 25 jaar) die de gemeente verlaten; vaak vanwege werk of studie. De gemeente is juist aantrekkelijk gebleken voor gezinnen met kinderen. De verwachting is dat het aantal huishoudens de komende jaren nog verder zal groeien.

De toekomstige woningbehoefte is mede afhankelijk van verhuisbewegingen in de regio. Binnen de regio zien we een verhuisbeweging van noord naar zuid en van west naar oost. Tytsjerksteradiel trekt per saldo vestigers aan uit de noordelijke- en westelijke gemeenten. De vraag naar woningen in de buurt van stedelijke voorzieningen is dermate groot, dat de nieuwbouwproductie in de stad daar op dit moment niet volledig in kan voorzien.

Figuur 3.2: Gemeente Tytsjerksteradiel. Verhuisbewegingen van en naar Tytsjerksteradiel 2013 - 2017



Het gevolg is dat de laatste jaren steeds meer vestigers vanuit Leeuwarden op zoek gaan naar een woning in de nabijgelegen gemeenten, waaronder onze gemeente. Dit biedt kansen om in deze extra vraag van vestigers te voorzien met passend nieuwbouwaanbod.

Kansrijke en kwetsbare marktsegmenten

Uit het woningmarktonderzoek dat door de gemeente is uitgevoerd blijkt dat vrijstaande woningen tussen de € 225.000 en € 300.000 het meest gewenst zijn. Traditiegetrouw is er veel vraag naar dit woningtype in Tytsjerksteradiel, terwijl het aanbod als gevolg van het langer thuis wonen door senioren beperkter zal zijn dan in voorgaande jaren (zij wonen nu vaak in dit woningtype).

Op de lange termijn komen deze woningen alsnog beschikbaar, als oudere woningbezitters hun woning verlaten. De vraag is dan of deze ruime woningen uit de bestaande voorraad qua onderhoud en energiezuinigheid voldoende concurrerend zijn met nieuwe woningen. Daarnaast lijkt er ruimte te zijn voor nultredenwoningen. Kwetsbaar zijn met name goedkopere eengezinswoningen en duurdere vrijstaande woningen. Dit geldt vooral voor woningen waarbij de kwaliteit (onderhoud, energiezuinigheid) onder druk staat.

Regionale woningbouwafspraken

Hoewel er op dit moment veel vraag naar woningen is, laten de demografische ontwikkelingen op lange termijn een stagnatie van de groei zien. Daarom is het belangrijk om de ontwikkelingen op de woningmarkt goed te blijven monitoren, zodat we tijdig kunnen inspelen op eventuele veranderingen en bouwen naar behoefte. Bovendien moeten we onze nieuwbouwpoging afstemmen met regiogemeenten en de Provincie. Op grond van artikel 3.1.1 van de Verordening Romte Fryslân 2014 kan de Provincie alleen meewerken aan nieuwe ruimtelijke plannen die woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit in overeenstemming zijn met een programma waarmee schriftelijk door de Provincie ingestemd is. Om te komen tot een actueel gemeentelijk woningbouwprogramma vormen de regionale woningbouwafspraken de basis. Als gemeente moeten we naast nieuwbouw zeker ook oog houden voor het op peil houden van de kwaliteit van onze bestaande woningvoorraad. Daarbij gaat het niet alleen over regulier onderhoud, maar ook over levensloopbestendigheid en de energetische kwaliteit van de woning, waarop verder ingegaan wordt in de duurzaamheidsagenda. Voor de gemeente volgt hieruit de uitdaging om passend beleid te ontwikkelen om te zorgen dat vraag en aanbod op de woningmarkt ook in de toekomst in balans zijn.

3.2 Onze visie

Kwantitatief: uitgangspunt is bouwen naar behoefte, afstemming met de regio

We vinden het als gemeente belangrijk dat we voldoende woningen bouwen om te voorzien in de verwachte behoefte. In regioverband is deze behoefte in kaart gebracht en vertaald naar bandbreedte (uitgedrukt in een hoog en laag scenario). De vervolgstap is om samen te komen tot werkbare afspraken met de Provincie over het aantal toe te voegen woningen. Partijen lijken het erover eens dat absolute aantallen niet de graadmeter moeten vormen, maar dat bouwen naar behoefte en kwaliteit het uitgangspunt moet zijn. Door de woningbehoefte in de toekomst goed te blijven monitoren houden we continu zicht of we niet teveel of te weinig woningen bouwen. Gelet op de huidige vraagdruk zetten we als gemeente Tytsjerksteradiel in op realisatie van het hoge scenario. Deze nieuwbouwpoging is deels al ingevuld met harde plannen die de komende jaren in ontwikkeling komen. Niettemin vinden we dat er in elke kern van onze gemeente ruimte moet blijven om woningen te kunnen bouwen. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat er sprake moet zijn van een aantoonbare behoefte aan het beoogde initiatief.

Kwalitatief: plannen toetsen aan het afwegingskader

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningbouwinitiatieven aansluiten bij de actuele, kwalitatieve woningbehoefte en volkshuisvestelijke ambities, willen regio en Provincie de komende jaren sturen op basis van een gezamenlijke set van criteria. Hiervoor wordt in regionaal verband een afwegingskader opgesteld waarmee we nieuwe woningbouwinitiatieven op kwaliteit gaan toetsen. Aan de hand van dit afwegingskader wordt gekeken in hoeverre nieuwe plannen inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte. Maar plannen worden ook beoordeeld op hun bijdrage aan andere kwalitatieve ambities, zoals het faciliteren van het langer zelfstandig wonen, het verduurzamen van de woningvoorraad en de mate waaraan een plan een bijdrage levert aan het oplossen van een ruimtelijk knelpunt (bijvoorbeeld transformatie van leegstaand vastgoed). Net als de kwantitatieve opgave, zal ook de kwalitatieve vraag (en de werking van het afwegingskader) periodiek in de regio gemonitord worden en indien nodig worden geactualiseerd.

Inspelen op huidige marktdruk, versterken van voorzieningen kern Burgum

Bij het uitkomen van deze woonvisie constateren we een grote vraag naar woningen. Dit komt voort uit een uitgestelde verhuisbeweging in de crisisjaren in combinatie met een lage rentestand, wat het aantrekkelijk maakt om te verhuizen. We zien dat er met name in onze voorzieningenkernen een grote woningvraag is. Hurdegaryp profiteert daarbij van de gunstige ligging ten opzichte van Leeuwarden. De kern beschikt niet alleen over een groot aantal (dagelijkse) voorzieningen, maar ligt ook aan een snelle treinverbinding met Leeuwarden. Wel geldt dat de woningbehoefte in Hurdegaryp al voorzien is van een ruime plancapaciteit.

Dat geldt niet voor Burgum. Ook hier zien we dat er een grote vraag is naar extra woningen, zowel bij ouderen (die dichtbij voorzieningen willen wonen), gezinnen als bij starters. De plancapaciteit voor woningbouw in deze kern blijft echter nog ver achter bij de woningvraag. Het is daarom belangrijk dat (in afstemming met de Provincie) plannen voor deze kern worden ontwikkeld, om te voorkomen dat woningzoekenden alternatieven in andere gemeenten gaan zoeken. Hierbij zetten we onder andere in op kleinere wooneenheden, gericht op oudere 1 en 2-persoonshuishoudens. Deze huishoudens wonen nu vaak in een ruime gezinswoning. Door een verhuisbeweging op gang te helpen komen ruimere grondgebonden woningen vrij die uitermate geschikt zijn voor gezinnen.

Nieuwe woningen zijn van goede energetische kwaliteit...

In 2018 heeft de gemeente Tytsjerksteradiel de ambitie uitgesproken om in 2040 energieneutraal, circulair en gasloos te zijn. Om dat te bereiken, willen we een van de koplopers zijn als het gaat om duurzame gemeenten. We stellen daarom een duurzaamheidsagenda op waarin onder andere energieopwekking, water, duurzame mobiliteit, voorkoming van verstening, verduurzaming van maatschappelijk vastgoed, biodiversiteit en deeleconomie aan de orde komen. In deze agenda zal ook nadrukkelijk aandacht worden gegeven aan het verduurzamen van onze woningvoorraad. Nieuwe woningen worden energieneutraal gerealiseerd. Dit geldt zowel voor de (vrije) huur- als koopsector. Er zijn meerdere wegen om dit te bewerkstelligen. De basis bestaat uit goede isolatie (glas, spouwmuur, dak). Ook de aanleg van zonnepanelen en andere duurzame energieopwekkende maatregelen (zoals een warmtepomp, zonneboiler) leveren een bijdrage in het behalen van deze doelstelling. Daarnaast is het sinds 1 juli 2018 verplicht om nieuwe woningen niet meer op het aardgasnetwerk aan te sluiten. Met het toekennen van een Rijkssubsidie voor het aardgasvrij maken van het dorp Garyp wordt een belangrijke pilot opgestart waarbij zowel particuliere woningeigenaren als ook de woningcorporatie worden gestimuleerd om gasaansluiting(en) te verwijderen. Ook vanuit het gemeentelijk energie(k)loket worden themadagen georganiseerd waarbij de woningeigenaar wordt gefaciliteerd om stappen in die richting te zetten.

Daarmee zetten we stappen om de ambitie van de ANNO-gemeenten (in 2025 wordt 40% van onze energie duurzaam opgewekt) te bewerkstelligen. Daarop aanvullend dient iedere gemeente (volgens het nog vast te stellen landelijke Klimaatakkoord) uiterlijk in 2021, na een zorgvuldig proces met bewoners en gebouw eigenaren, een transitievisie warmte vast te stellen. Deze visie dient op wijkniveau plannen te bevatten voor een alternatieve energievoorziening.

...en zijn voldoende levensloopgeschikt

Duurzaam aantrekkelijk houdt ook in dat nieuwe woningen rekening houden met de demografische ontwikkelingen die zich de komende jaren in heel Nederland (en dus ook in onze gemeente) voordoen. Het aantal oudere huishoudens (65 jaar en ouder) zal sterk toenemen, terwijl het aantal jongeren afneemt. Door deze vergrijzing en ontgroening neemt het aantal 1 en 2 persoons huishoudens toe ten opzichte van het aantal gezinnen met kinderen. Bovendien zullen deze oudere 1 en 2 persoons huishoudens langer zelfstandig blijven wonen. Met onze woningvoorraad zullen we op deze demografische trends moeten inspelen. Dit betekent dat woningen zo veel mogelijk levensloopgeschikt gebouwd moeten worden en voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte van deze specifieke doelgroep. Dit kan door het realiseren van brede deurposten, het bouwen van woningen zonder drempels en het creëren van een flexibele indeling van de woning (toilet op zowel boven- als benedenverdieping, voldoende ruimte om een slaapkamer op de begane grond te realiseren, etc.). De verwachting is dat de vergrijzingspiek rond 2035/2040 ligt. Nieuwbouwwoningen moeten daarom ook voldoende aantrekkelijk zijn voor andere doelgroepen, op het moment dat het aandeel ouderen afneemt.

Voldoende kansen voor starters

We vinden het belangrijk dat er voor starters voldoende mogelijkheden blijven op de woningmarkt om een woning in onze gemeente te kopen of huren. In de basis zijn er in onze gemeente relatief veel betaalbare koopwoningen in de bestaande voorraad te vinden. Het probleem is vaak dat deze woningen wanneer ze op de markt komen, vaak niet de juiste kwaliteit bieden waar starters op zoek naar zijn, bijvoorbeeld als het gaat om het onderhoudsniveau, het (te) grote kaveloppervlak en de energetische kwaliteit. Daarom hebben we in onze visie diverse acties opgenomen om onze bestaande woningvoorraad beter aan te passen naar de wensen van starters (zoals het splitsen van grote woningen, het stimuleren van het energiezuiniger maken van woningen en het creëren van doorstroming in het starterssegment door gezinswoningen te bouwen).

Toch blijft het daarnaast van belang om ook direct te bouwen voor de doelgroep starters. Door ruimte te houden om in elke kern van onze gemeente nieuwe woningen te bouwen (weliswaar onder bepaalde voorwaarden), blijft het mogelijk om voor een stukje verjonging in de kernen te zorgen (woningbouw voor starters, jonge 1 en 2 persoons huishoudens, gezinnen met kinderen), wat ten goede komt aan de vitaliteit van kleine kernen.

Maatregelen 'Zorgvuldige inzet op nieuwbouw':

- Realisatie van voldoende nieuwbouwwoningen om in te spelen op de vraag naar woningen. De kwantitatieve nieuwbouwopgave stemmen we af in regioverband en in overleg met de Provincie.
- Uitgangspunt is dat we bouwen naar behoefte en periodiek deze behoefte monitoren en zo nodig de nieuwbouwopgave daarop bijstellen.
- In regioverband stellen we een afwegingskader voor woningbouwinitiatieven op. Op basis van dit kader toetsen we nieuwe woningbouwplannen op hun bijdrage aan het voorzien in de kwalitatieve behoefte en kwalitatieve woonambities.
- Mogelijkheid behouden om in elk dorp van de gemeente nieuwbouw te kunnen plegen voor het voorzien in de behoefte van starters, jonge doorstromers en gezinnen.
- Nieuwe woningen worden energieneutraal en aardgasloos gerealiseerd.

4 Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen

4.1 Onze opgaven

Vraagdruk op korte termijn, ontspanning op lange termijn

Woningcorporaties hebben de taak om voor voldoende sociale huurwoningen voor de laagste inkomensgroep te zorgen. De focus ligt daarbij op de primaire doelgroep (huishoudens met inkomen tot € 36.165). Op Europees niveau geldt dat 90% van de toewijzingen in de sociale huur aan deze inkomensgroep moet gebeuren.

In Tytsjerksteradiel staan ruim 2.750 corporatiewoningen (ongeveer 20% van de totale voorraad). Daarmee is de woningmarkt sterk op de koopsector georiënteerd. WoonFriesland is de grootste verhuurder in

Tabel 4.1: Gemeente Tytsjerksteradiel. Zoekduur, reactie- en mutatiegraad per deelgebied, 2014 - 2015

	Huur- voorraad	Zoek- duur	Reactie- graad	Mutatie- graad
Burgum en omstreken	1.225	40	39	10,4%
Hurdegaryp en omstreken	410	42	25	8,9%
Trynwâlden	520	28	18	12,6%
Zuidelijke kernen	370	41	25	8,0%
Gemeente	2.525	37	30	10,3%
WoonFriesland		43	62	10,6%

Bron: WoonFriesland (2016)

onze gemeente. Zij constateren dat de reactiegraad (het aantal reacties per vrijgekomen woning) aanzienlijk lager ligt dan in andere gemeenten waar zij actief is (in Tytsjerksteradiel gemiddeld 30 reacties, tegenover gemiddeld 62 reacties per woning in het werkgebied van WoonFriesland). Dit duidt erop dat de vraagdruk lager ligt dan in andere

gemeenten in het werkgebied van WoonFriesland. Ook binnen Tytsjerksteradiel zijn verschillen in de vraagdruk te constateren. In Burgum en omliggende kernen lijkt de vraagdruk het grootst.

De toekomstige behoefte aan sociale huur hangt mede af van de demografische- en economische trends. De verwachting is dat de benodigde sociale voorraad in de komende tien jaar zich zal ontwikkelen tussen een afname (-135 woningen, bij sterke economische groei) tot een beperkte toename (+80 woningen, bij stagnerende economie). Gezien de huidige economische groei ligt een afname vooralsnog meer voor de hand. De verwachting is dat de vraag naar sociale huur na 2025 als gevolg van de demografische ontwikkeling (vergrijzing, ontgroening) zal afnemen.

Doorstroommogelijkheden voor middeninkomens

De toekomstige behoefte is ook afhankelijk van de mate van doorstroming van 'goedkope scheefwoners'; huishoudens die gezien de hoogte van hun inkomen nu niet meer in aanmerking zouden komen voor een huurwoning. Op dit moment bestaat ongeveer 15% van alle huurders uit scheefwoners. Daarmee is het aandeel scheefwoners relatief beperkt. Bovendien zijn er in Tytsjerksteradiel ook relatief veel goedkope koopwoningen in de voorraad aanwezig. Er zijn dus alternatieven voor middeninkomens voorhanden. De problematiek rond de groep middeninkomens lijkt daardoor vooralsnog relatief beperkt in Tytsjerksteradiel.

Focus op betaalbare huurvoorraad

Daarnaast is op 1 januari 2016 landelijk het passend toewijzen ingevoerd. Dit houdt in dat 95% van de huishoudens met een laag inkomen (recht op huurtoeslag) bij toewijzing een woning moeten krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen (rond de € 600). Deze maatregel moet enerzijds voorkomen dat huishoudens een woning toegewezen krijgen die zij eigenlijk niet kunnen betalen, anderzijds wil het Rijk de uitgaven aan huurtoeslagen inperken. Dit verhoogt de vraagdruk op de goedkoopste huurprijsklassen.

4.2 Onze visie

Omvang sociale huurvoorraad minimaal in stand houden

We vinden het belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen zijn voor huishoudens met een laag inkomen in Tytsjerksteradiel die behoefte hebben aan een woning tegen een betaalbare huurprijs. Om daaraan te voldoen zijn we van mening dat de sociale huurvoorraad minimaal op het huidige niveau blijft (2.750 woningen). Voorts gaan we komende jaren samen met de corporaties en de Bewonersraad de vraag naar sociale huurwoningen monitoren. Afhankelijk van de vraagontwikkeling stellen we de opgaven desgewenst bij.

Een belangrijke indicator voor de druk op de huurmarkt is de actieve zoektijd voor een sociale huurwoning. In de gemeente Tytsjerksteradiel ligt die zoektijd op 38 weken (ruim 9 maanden). Daarmee is de actieve zoektijd iets korter dan gemiddeld in het werkgebied van WoonFriesland. Het is lastig om een exacte zoektijd als norm te stellen voor een gezonde huurmarkt. Deze zoektijd wordt niet alleen bepaald door het woningaanbod, maar ook door het zoekgedrag van mensen (hoe kritisch is men op het woningaanbod en woonmilieus?) en het type woning dat aangeboden wordt. In de basis vinden we een actieve zoektijd van een half jaar tot een jaar een redelijke termijn. Wel geldt dat in Burgum en (in mindere mate) Hurdegaryp de vraagdruk hoger ligt dan in de kleinere dorpen van de gemeente. Het is zaak om de huidige vraagdruk te verminderen, zodat woningzoekenden eerder aan een huurwoning kunnen komen. In deze kernen is er dus ruimte voor uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen. Verder willen we met de corporaties de ontwikkeling van de actieve zoektijd monitoren en zo nodig nadere prestatieafspraken maken, mocht de gemiddelde zoektijd boven de grens van één jaar uitkomen.

Indien er in de toekomst een situatie van overschot aan sociale huurwoningen in de dorpen ontstaat, kan op termijn worden gekozen voor een geleidelijke afstoting van huurwoningen. Deze woningen komen in dat geval op de markt als goedkope koopwoning, waarmee er meer aanbod komt voor starters die een koopwoning zoeken. Verkoop van huurwoningen dient aan een aantal voorwaarden te voldoen. Ten eerste is het belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar blijven voor de doelgroep. Daarnaast dient bij een eventuele verkoop een verdere versnippering van het woningbezit van de corporatie zoveel mogelijk voorkomen te worden, met het oog op onderhoud en verduurzaming. Verder vinden we het als gemeente belangrijk dat eventuele inkomsten van (woning)verkoop in Tytsjerksteradiel ook weer worden geïnvesteerd in de sociale huursector in Tytsjerksteradiel (bijvoorbeeld via verbetering van de kwaliteit van de bestaande huurvoorraad of via nieuwbouw van sociale huurwoningen). Tot slot zou het mogelijk moeten blijven om in elk deel van de gemeente een sociale huurwoning te kunnen huren.

Monitoring betaalbaarheid van het wonen

Doordat 90% van de vrijkomende huurvoorraad moet worden toegewezen aan de primaire doelgroep en als gevolg van het passend toewijzen mensen met een laag inkomen zoveel mogelijk gehuisvest moeten worden in een goedkope sociale huurwoning, is de druk op de goedkope sociale huurvoorraad (tot de aftoppingsgrenzen) sterk toegenomen.

Op dit moment bevindt 85% van de sociale huurvoorraad van WoonFriesland zich tot de 2e aftoppingsgrens (waarvan 65% tot de 1e aftoppingsgrens). Dit is tot nu toe ruim voldoende gebleken om iedereen die recht heeft op een sociale huurwoning van een passende (lees betaalbare) huurwoning te voorzien. Er zijn daarom geen extra maatregelen nodig om de betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad te verbeteren. Wel monitoren we samen met WoonFriesland (en de andere corporaties in onze gemeente) doorlopend de voortgang van de woningtoewijzing, zodat we tijdig kunnen inspelen op eventuele ongewenste effecten.

Informatie over (on)mogelijkheden in de sociale huur

De strengere toewijzingsseisen in de sociale huur (EU-norm, passend toewijzen) zijn nu al enige tijd van kracht. Toch blijft bij veel mensen het beeld bestaan dat iedereen die dat wil (dus ook mensen met een midden- of hoger inkomen) een sociale huurwoning kan betrekken. Daarnaast is in de Huisvestingswet opgenomen dat bij woningtoewijzing sprake is van vrije vestigingsmogelijkheden. Huurwoningen kunnen dus niet met voorrang worden toegewezen aan inwoners die afkomstig zijn uit het betreffende dorp waar deze woningen staan.

Om ervoor te zorgen dat mensen (in welke woonsituatie dan ook) een goed beeld hebben van hun verhuismogelijkheden, is het belangrijk dat er meer voorlichting komt over de mogelijkheden en onmogelijkheden die de sociale huursector in Tytsjerksteradiel biedt. Daarom gaat de gemeente samen met de corporaties op meerdere manier (bijeenkomsten, informatiebrochures) huurders, woningeigenaren en potentiële starters informeren over de mogelijkheden die de sociale huur biedt en de voorwaarden die daarbij worden gesteld. Voor senioren willen we de mogelijkheden onderzoeken om wooncoaches op te leiden. Zij kunnen ouderen (zowel in de huur als in de koop) voorlichting geven over hun verhuismogelijkheden in relatie tot hun financiële situatie. Daarbij kan het gaan om ouderen die vanuit een koopwoning overwegen naar een huurwoning te verhuizen, maar ook om ouderen die vanuit een grondgebonden huurwoning naar een levensloopgeschikte huurwoning (hetzij grondgebonden, hetzij gestapeld) willen verhuizen.

Vroegsignalering betalingsachterstanden

Door het passend toewijzen krijgen huishoudens met een laag inkomen zoveel mogelijk een woning met een lage huur toegewezen. Deze maatregel kan echter niet voorkomen dat er nog steeds huurders zijn die in de financiële problemen komen waardoor zij vervolgens de huur niet meer kunnen betalen. Betalingsachterstanden ontstaan vaak door het wegvallen of achteruitgang in inkomen of onvoldoende bewaking van het uitgavepatroon. Daarom willen we in samenspraak met de corporaties en partners die actief zijn in het sociaal domein afspraken maken op het gebied van vroegsignalering van betalingsproblemen en informatievoorziening richting huurders met betalingsachterstanden.

Huisvesting vergunninghouders

Als gemeente hebben we de verantwoordelijkheid (taakstelling) voor het huisvesten van vergunninghouders. Dit zijn doorgaans mensen met een laag inkomen en daardoor behoefte hebben aan een sociale huurwoning. De urgentie voor vergunninghouders bij het toewijzen van sociale huurwoningen is per 1 juli 2017 niet langer verplicht. Dit betekent dat vergunninghouders gezien worden als reguliere woningzoekenden. We maken met de corporaties jaarlijks prestatieafspraken over de invulling van de huisvesting voor deze doelgroep. Hiervoor heeft de gemeente in 2018 een beleidsplan opgesteld waarin de uitgangspunten over het huisvesten van de groep vergunninghouders (en mogelijke urgentievoorwaarden daarbij) zijn vastgelegd.

We zien daarnaast ook kansen voor de huisvesting van vergunninghouders via particulier initiatief. We denken daarbij met name aan huurwoningen tussen € 592 en € 635. Dit zijn woningen die voor een brede doelgroep aantrekkelijk kunnen zijn (waaronder vergunninghouders) en zijn daarmee van toegevoegde waarde voor onze dorpen.

Maatregelen 'Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huur':

- Als richtlijn voor de benodigde kernvoorraad gaan we uit van het minimaal op peil houden van de huidige voorraad (2.750 woningen). Samen met de corporatie monitoren we de vraagontwikkeling en wordt de opgave voor de sociale huurvoorraad zo nodig jaarlijks bijgesteld bij de prestatieafspraken.
- We streven naar een gemiddelde actieve zoektijd van maximaal 1 jaar. Mocht bij monitoring blijken dat de actieve zoektijd substantieel hoger ligt, dan maken we hierover nadere prestatieafspraken met de corporaties om de actieve zoektijd te verkorten.
- Uitbreiding van de sociale huurvoorraad dient vooral in Burgum plaats te vinden, gelet op de grote vraagdruk daar.
- Corporaties behouden de mogelijkheid om huurwoningen te verkopen. We vinden het als gemeente wel belangrijk dat opbrengsten uit verkoop van sociale huurwoningen in Tytsjerksteradiel ook weer worden geïnvesteerd in de sociale huursector in Tytsjerksteradiel.
- Gemeente en corporaties intensiveren de informatievoorziening richting huurders, woningeigenaren en potentiële starters met betrekking tot de mogelijkheden en voorwaarden voor het huren van een corporatiewoning. Daarnaast onderzoeken gemeente en corporaties de mogelijkheid om wooncoaches in te zetten bij ouderen om meer inzicht te geven in hun verhuismogelijkheden.
- Gemeente, welzijnsorganisaties en corporaties maken afspraken over vroegsignalering van betalingsproblemen en informatievoorziening bij betalingsachterstanden.
- Gemeente en corporaties maken afspraken over het invullen van de halfjaarlijkse taakstelling voor vergunninghouders. Aanvullend gaat de gemeente in gesprek met particuliere ontwikkelaars over mogelijkheden om huurwoningen tot de 2e aftoppingsgrens te ontwikkelen, gericht op vergunninghouders en andere doelgroepen.

5 Wonen met zorg

5.1 Onze opgaven

Langer zelfstandig wonen

Vanuit het Rijk is jaren geleden een extramuraliseringsopgave gestart. Mensen met een lichte tot matige zorgvraag (vooral ouderen, maar ook mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek) komen niet meer in aanmerking voor een verpleeg- of verzorgingshuis en dienen langer zelfstandig te blijven wonen. Maar het langer zelfstandig wonen is ook een maatschappelijke trend. Veel ouderen en andere mensen met een zorgvraag willen zo lang mogelijk in hun vertrouwde woonomgeving blijven wonen. Iets wat door verbetering van de thuiszorg en de snelle ontwikkeling van allerlei domotica in en om de woning ook steeds makkelijker wordt. Daarnaast worden vanaf 2021 de middelen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang uitgekeerd aan alle gemeenten waardoor er een uitstroom van kwetsbare doelgroepen plaats zal vinden vanuit de intramurale instellingen (Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang) naar veelal (goedkopere) huurwoningen.

De vraag naar levensloopgeschikte woningen zal de komende jaren, als gevolg van de vergrijzing, verder toenemen. Op dit moment is slechts 10% van onze woningvoorraad als levensloopgeschikt te noemen. Wel is in potentie ongeveer een derde van de voorraad met enkele aanpassingen levensloopgeschikt te maken (slaapkamer/badkamer op begane grond realiseren, drempels wegnemen). Tytsjerksteradiel beschikt over relatief ruime woningen waardoor dergelijke aanpassingen ook qua ruimte in de woning mogelijk zijn. Daar staat tegenover dat een ruime woning ook veel onderhoud betekent. Zeker als deze woning ook over een ruime tuin beschikt.

Het is dan belangrijk dat vooral oudere woningbezitters tijdig na gaan denken over hun toekomstige woonsituatie; wil en kan ik in mijn huidige woning blijven wonen, ook als ik te maken krijg met fysieke beperkingen? In de praktijk zien we dat een groot deel van de oudere woningeigenaren hier nog niet mee bezig is. Daarnaast spelen ook financiële mogelijkheden een rol, net als bij het energetisch verbeteren van de woning. Woningbezitters hebben daarbij een afweging te maken tussen de kosten van een (ingrijpende) verbouwing of een verandering in de maandelijkse woonlasten (bij verhuizing). Op het moment dat oudere woningbezitters de overstap maken van een (bijna afbetaalde) koop- naar een huurwoning kunnen de maandelijkse woonlasten aanzienlijk toenemen.

Het langer thuis wonen geldt ook voor mensen met een middelzware zorgvraag (voorheen ZZP 4). Als gevolg hiervan wordt de verzorgingshuiscapaciteit afgebouwd. Toch betreft het een doelgroep die in de praktijk vaak een te zware zorgvraag heeft om in een reguliere zelfstandige woning te (blijven) wonen. De vraag naar een soort tussenvorm (zelfstandig wonen maar met de beschutting/ondersteuning van een verzorgingshuis) neemt toe. Enige vorm van clustering is zowel voor zorgvragers (gevoel van veiligheid, beschutting) als eventuele zorgaanbieders daarbij wenselijk (ervaringen delen, ontlasting van de zorgtaak).

Meer vraag intramuraal wonen, maar kortere verblijfsduur

Maar niet iedereen met een zorgvraag zal zelfstandig kunnen wonen. Mensen met een zware zorgindicatie blijven daarom aanspraak maken op een verpleeghuisplaats (bijvoorbeeld als het gaat om mensen met een zware vorm met dementie). Er is weliswaar een tendens dat mensen steeds gezonder gaan leven, maar in hoeverre deze trend de toenemende vergrijzing in evenwicht houdt als het gaat om de vraag naar intensieve zorg is nog afwachten. Maar dat er vraag zal blijven naar intramurale huisvesting staat vast. Wel is de verwachting dat de gemiddelde verblijfsduur in een verpleeghuis zal afnemen. Mensen stromen immers pas in als hun zorgvraag in een vergevorderd stadium zit.

5.2 Onze visie

Inzicht in behoefte langer zelfstandig wonen

Door de dubbele vergrijzing en het langer zelfstandig wonen verandert de woningbehoefte. De vraag naar levensloopgeschikte woningen en vormen van zelfstandig wonen met enige vorm van zorg zal toenemen. De exacte omvang van de vraag wordt momenteel in kaart gebracht vanuit de streekagenda Stad & Platteland, waarbij gemeente in de regio Noordwest, Noordoost en Leeuwarden/ stadsregio aangesloten zijn. De resultaten van dit onderzoek vormen voor ons het vertrekpunt voor de toekomstige woningopgave op het vlak van wonen met zorg (zowel voor de zelfstandige- als intramuraal woonvormen). De vervolgstap is dat gemeente, corporaties, zorg- en welzijnspartijen intensiever met elkaar gaan samenwerken om de opgave rond het langer zelfstandig wonen (zowel qua huisvesting, ontmoetingsmogelijkheden, woonbegeleiding en het voorkomen van vereenzaming) te realiseren, waarbij gedacht kan worden aan het gezamenlijk creëren van ontmoetingsruimten waarvan uit ook zorg geboden wordt.

Toetsen van particuliere woonzorginitiatieven

Uit het onderzoek moet ook duidelijk worden hoe groot de vraag is naar 'verzorgd wonen'. Deze woonvorm - waarbij zelfstandige woningen (met enige mate van clustering) in de nabijheid van een zorgsteunpunt liggen - kan vooral een uitkomst bieden voor mensen die een te lichte zorgvraag hebben voor een verpleeghuis, maar een te zware zorgvraag voor een reguliere zelfstandige woning. Binnen de gemeente zien we een toename aan particuliere initiatieven op het gebied van wonen en zorg. Deze particuliere initiatieven, zoals bijvoorbeeld kleinschalig wonen met zorg, zullen de komende jaren naar verwachting toenemen en vragen om een zorgvuldige afweging per initiatief. Een dergelijk initiatief kan bijvoorbeeld vanuit ruimtelijk perspectief een hele andere wenselijkheid hebben dan vanuit het oogpunt van zorg of vice versa, daarnaast zijn de effecten op het sociaal domein ook een belangrijk aandachtspunt. Het is wenselijk om regionaal tot een evenwichtige spreiding van verzorgd wonen te komen. Daarnaast zal ook per initiatief gekeken worden of naar de betreffende locatie. Locaties dichtbij zorgvoorzieningen (zoals bij Burgum of Hurdegaryp) liggen voor de hand, maar een initiatief dat in een leegstaande boerderij in een van de kleinere kernen wordt gerealiseerd, biedt ook mogelijkheden.

Levensloopgeschikt maken particuliere woningvoorraad

Van alle zorgdoelgroepen is de groep 'ouderen met beperkingen' (hetzij somatisch of psychogeriatrisch) het grootst in Tytsjerksteradiel. Bovendien zal hun omvang als gevolg van de vergrijzing verder toenemen de komende jaren. Veel ouderen accepteren de belemmeringen die zij ondervinden bij fysieke beperkingen om geschikt te kunnen blijven wonen, maar de perceptie van mantelzorgers of thuiszorg is vaak anders. Zoals eerder aangegeven willen we het Energie(k)loket breder in gaan zetten, waardoor inwoners ook voor vragen met betrekking tot het levensloopgeschikt maken van hun woning hier terecht kunnen. Daarbij zullen de mogelijkheden van domotica en andere technologische hulpmiddelen in en rondom de woning (inbraakpreventie, slimme buitenverlichting etc.) steeds belangrijker worden. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheid om de Blijverslening voor oudere particuliere woningbezitters aan te bieden. Hiermee kunnen oudere woningbezitters met een smalle beurs tegen een relatief lage rente een bedrag lenen om daarmee hun woning meer levensloopgeschikt te maken. Verder zijn er op beperkte schaal mogelijkheden voor mensen met een zorgvraag om noodzakelijke woningaanpassingen via de Wmo te financieren. Dit geldt alleen voor mensen met een zorgindicatie.

Huurders wegwijs maken waar ze moeten aankloppen voor aanpassingen

In de huursector geldt dat WoonFriesland voor huurders zonder zorgindicatie alleen kleine aanpassingen in een woning aanbrengt (bijvoorbeeld aanbrengen van beugels, verhoogd toilet) in het kader van het langer zelfstandig wonen. Voor ouderen in een huurwoning is het vaak niet duidelijk waar zij moeten aankloppen voor een woningaanpassing en of zij hier zelf aan moeten meebetalen of dat dit (deels) betaald wordt vanuit de Wmo. Daarom maken we met WoonFriesland (en andere corporaties) en De Bewonersraad afspraken om te kijken hoe we de informatievoorziening over het aanbrengen van woningaanpassingen en de financiering daarvan richting huurders kunnen verbeteren. Wellicht dat hierbij zowel de gemeente (bijvoorbeeld de in oprichting zijnde gebiedsteams) en de Bewonersraad hierin een rol kunnen spelen.

Beschermd wonen en opvang

Beschermd wonen en opvang zijn in de Wmo 2015 als taken voor de gemeente opgenomen. De centrumgemeente Leeuwarden speelt hierin een regierol in de organisatie van de benodigde zorg en financiering. Gemeenten hebben de opgave om beschermd wonen en maatschappelijke opvang op een toekomstbestendige manier te organiseren en inhoudelijk door te ontwikkelen. Vanaf 2021 worden echter de middelen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang uitgekeerd aan alle gemeenten. De woonkosten voor een GGZ cliënt waarvoor het niet langer medisch noodzakelijk is dat deze intramuraal in een GGZ instelling verblijft, en die niet binnen 6 maanden een geschikte woning heeft toegewezen gekregen, komen na die periode van 6 maanden voor rekening van de gemeente. Aanvullend staat de gemeente met deze ontwikkeling voor de uitdaging om een beweging vanuit de intramurale voorzieningen naar “nieuwe” vormen van ondersteuning thuis in de eigen woonomgeving te bewerkstelligen (extramuralisering), waarbij ook gekeken moet worden naar wat regionaal opgepakt kan worden en wat lokaal. Een voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van de ondersteuningsvorm Thuis +. Dit bestaat uit een combinatie van begeleiding en 24-uurs bereikbaarheid en beschikbaarheid van ondersteuning. Deze ontwikkelingen maken het mogelijk dat in de toekomst meer mensen met een zorgvraag (ouderen, mensen met een verstandelijke beperking of psychische problematiek) in de wijken wonen. Om dit te laten slagen is het van belang dat deze doelgroep met (ondersteunings)vragen terecht kan bij de gebiedsteams. Daarnaast is het zaak om vanuit de gebiedsteams afstemming te zoeken met andere professionals (zorgaanbieders, corporatie, politie etc.) die betrokken zijn bij de inwoner. Ook met het oog op de signalering van probleemsituaties.

Nieuwe, meer bij het individu passende, integrale vormen van ondersteuning worden ontwikkeld (bijvoorbeeld bij het zelfstandig wonen, maar ook samenwerking tussen partijen om huisuitzettingen te voorkomen). Intramurale voorzieningen worden afgebouwd tot een beperkte capaciteit die nodig is voor de doelgroep die blijvend aangewezen is op een beschermde woonomgeving. De vraag naar betaalbare huurwoningen door doorstroom en uitstroom zal de komende jaren toenemen. De beschikbaarheid van dit segment woningen is essentieel bij het laten slagen van dergelijke ondersteuningsvormen en vraagt om een goede afstemming (o.a. in prestatie afspraken) met de woningbouwcorporatie.

Maatregelen 'Wonen met zorg':

- Uitkomsten onderzoek naar behoefte aan wonen met zorg worden als uitgangspunt voor de toekomstige huisvestingsopgave genomen.
- Particuliere initiatieven op het vlak van wonen en zorg worden getoetst op de mate waarin zij voorzien in de lokale vraag en de geschiktheid van de beoogde locatie.
- Onderzoeken van de mogelijkheid om de Blijverslening beschikbaar te stellen.
- Corporaties en huurdersorganisatie bieden informatie over aanpassingsmogelijkheden richting oudere huurders.
- Met zorg- en welzijnsaanbieders maken we afspraken over het optimaliseren van de ambulante begeleiding voor zelfstandige wonende cliënten VG en GGZ.
- Intramurale voorzieningen worden afgebouwd tot een beperkte capaciteit die nodig is voor de doelgroep die blijvend aangewezen is op een beschermde woonomgeving. Gemeente en corporaties maken prestatieafspraken over het voorzien in voldoende betaalbare huisvesting voor mensen met een zorgvraag.

6 Streven naar leefbare dorpen

6.1 Onze opgaven

Tevredenheid nu, zorgen over de toekomst

Er zijn veel verschillende factoren die van invloed zijn op de leefbaarheid van een kern. Het gaat daarbij onder andere om de leefomgeving schoon, heel en veilig is. Ook wordt in dit verband vaak aan het voorzieningenniveau, verenigingsleven en de onderlinge sociale contacten gerefereerd. Uit onderzoek blijkt dat een groot deel van onze inwoners tevreden is over hun eigen woonomgeving; gemiddeld geven inwoners een 7,7 als rapportcijfer voor hun eigen woonomgeving.

Maar een deel van de inwoners van Tytsjerksteradiel is bezorgd over de toekomst van hun dorp. Met name in de kleinere dorpen zien inwoners het draagvlak voor voorzieningen en verenigingen afnemen, veroorzaakt door demografische trends (vergrijzing en ontgroening), maar ook door economische schaalvergroting en veranderend consumentengedrag (internetwinkelen). Wel beschikken veel van deze kleinere kernen over een sterke sociale binding (bijvoorbeeld door een hecht verenigingsleven). Daardoor zijn jongeren die nu wellicht verhuizen vanwege werk of studie elders, op latere leeftijd geneigd om naar hun vroegere dorp terug te keren, op het moment dat ze een gezin willen stichten. Dat veel voorzieningen en verenigingen moeite hebben om in de kleinere kernen van onze gemeente hun hoofd boven water te houden, kan gevolgen hebben voor de leefbaarheid en vitaliteit van deze dorpen op de lange termijn.

6.2 Onze visie

Voldoende strúnplakken

We vinden het belangrijk dat onze inwoners tevreden zijn en blijven over hun woonomgeving. De gemeente heeft hierin een taak om te zorgen dat de openbare ruimte op orde blijft (schoon, heel en veilig). We willen een omgeving die uitnodigt tot bewegen, met goede wandel- en fietspaden in onze kernen en een breed aanbod van sport- en speelvoorzieningen, waaronder strúnplakken. Onderzoeken tonen aan dat deze voorzieningen een sterk positieve invloed hebben op de fysieke en mentale gezondheid van mensen.

Aandacht kwetsbare doelgroepen in sociale huur

Met de invoering van de Woningwet zijn de mogelijkheden voor woningcorporaties om te investeren in leefbaarheidsprojecten beperkt. Corporaties moeten hun inzet richten op zaken als buurtbeheer en vroegsignalering van sociale problematiek in buurten waar hun woningbezit te vinden is. WoonFriesland organiseert samen met Kearn daarom al enige tijd de 'Straatbabbel'. Hierbij gaat men in gesprek met buurtbewoners over hoe het gaat in de wijk. Hierdoor kan men vroegtijdig eventuele signalen van sociale problematiek opvangen.

Met name de huisvesting van kwetsbare doelgroepen (zorgdoelgroepen, vergunninghouders) vraagt om goede woonbegeleiding. Intensieve samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties en het gebiedsteam is daarbij belangrijk. In de jaarlijkse prestatieafspraken concretiseren gemeente, corporaties en huurders de exacte inzet van de corporaties op het vlak van de leefbaarheid. Richtlijn is een maximuminzet van € 126 per woning per jaar.

Behoud vitaliteit van kleine kernen, herbestemming leegstaand vastgoed

Met Burgum beschikken we in onze gemeente over een regionale voorzieningenkern. Zowel vanuit de kern zelf als vanuit omliggende kernen en gemeenten maken veel mensen gebruik van de aanwezige voorzieningen. Bij onze vorige woonvisie uit 2010 werd al ingezet op clustering van voorzieningen. Deze clustering is van groot belang om het draagvlak van onze voorzieningenkernen (Burgum, Hurdegaryp en Trynwâlden) de komende jaren op peil te houden. De bereikbaarheid van onze voorzieningenkernen vanuit de andere woondorpen is daarbij van groot belang. Maar met name in de kleine kernen zien we dat het draagvlak voor voorzieningen en verenigingen afneemt. Dat komt deels door macro-economische ontwikkelingen (internetwinkelen, schaalvergroting, toenemende mobiliteit), deels door de vergrijzing. Daarnaast willen we samen met inwoners van de kleinere kernen naar andere mogelijkheden kijken om de vitaliteit van kernen te behouden, ook als het aantal voorzieningen afneemt.

Herbestemming van leegstaande panden wordt ook een belangrijk aandachtspunt. In de eerste plaats kijken we daarbij naar karakteristieke panden op beeldbepalende locaties. Bij voldoende vraag willen we in eerste instantie bij dergelijk leegstaand vastgoed een herbestemming naar woonruimte stimuleren. Dit geldt niet alleen voor onze kleinere kernen, maar ook voor de voorzieningenkernen.

Vitaliteit tevens samen met diversiteit in de bevolkingsopbouw. Jongeren bijvoorbeeld zorgen ervoor dat onze kernen vitaal blijven, doordat zij veel gebruik maken van voorzieningen en deelnemen aan het verenigingsleven. Bovendien zijn zij de gezinnen van de toekomst.

Biodiversiteit in onze woonomgeving

Onlangs - of juist misschien wel vanwege - het hoge rapportcijfer dat inwoners van Tytsjerksteradiel geven voor de groene leefomgeving, is er aanleiding om voldoende aandacht in ons woonbeleid te hebben voor het behoud en versterken van onze groene leefomgeving. Een levende groenomgeving is cruciaal voor behaaglijk wonen. Zeker in een plattelandsgemeente als Tytsjerksteradiel. De gemeente ziet daarom graag initiatieven die leiden tot meer biodiversiteit in de bebouwde leefomgeving. De ontwikkeling en versterking van strúnplakken kunnen hier bijvoorbeeld een bijdrage in leveren.

Woonwagens

Een specifieke woningbehoefte wordt gevormd door de vraag naar standplaatsen voor woonwagens. Momenteel zijn er zeven standplaatsen toegewezen in onze gemeente (in de kern Burgum). In de afgelopen jaren zijn geen verzoeken ingediend ter uitbreiding van het aantal plaatsen. Wij gaan er daarom van uit dat de huidige mogelijkheden voorzien in de behoefte en dat deze de komende jaren stabiel blijft.

Maatregelen 'Streven naar leefbare dorpen':

- Gemeente zorgt voor een openbare ruimte die op orde is (schoon, heel en veilig)Inzetten op een goede bereikbaarheid van onze voorzieningen vanuit de woondorpen.
- Woningcorporaties investeren in de leefbaarheid in de buurten waar zij huurwoningen hebben staan. Hun inzet is vooral gericht op buurtbeheer, afstemming en samenwerking bij begeleiding van kwetsbare doelgroepen, vroegsignalering. De inzet van corporaties wordt nader geconcretiseerd in de jaarlijkse prestatieafspraken.
- Initiatieven vanuit de dorpen die bijdragen aan leefbaarheid worden daar waar mogelijk door de gemeente gefaciliteerd.
- Aandacht voor mogelijkheden herbestemming van leegstaande panden.
- Inzetten op behoud/ versterken van de biodiversiteit binnen de gemeente.

Bijlage I: Voorgestelde maatregelen

In deze paragraaf zetten we alle afspraken en maatregelen, benoemd in de woonvisie nogmaals op een rij. In de rechterkolom staan de partijen die bij elke maatregel betrokken zijn. Het kan hierbij om de volgende partijen gaan:

G = Gemeente

C = Corporaties

H = Huurdersorganisaties

O = Ontwikkelande partijen

B = Bewoners(organisaties)

Z = Zorg- en welzijnspartijen

R = Regio gemeenten

Voorgestelde maatregelen	Betrokken partijen
Investeren in onze bestaande woningvoorraad	
1. Voortzetten bewustmaken particuliere woningbezitters o.a. via Energie(k)loket en Quick Scan.	G
2. Verbreden Energie(k)loket met informatie en bewustwording over elke vorm van kwaliteitsimpuls in bestaande woningvoorraad (regulier onderhoud, woonaantrekkelijkheid, levensloopgeschiktheid) en bewuster energieverbruik in de woning.	G, C, H
3. Sociale huurvoorraad op gemiddeld label B in 2025 vastleggen in prestatieafspraken. Daarbij vinden we het belangrijk dat energetische investeringen zoveel mogelijk gespreid over de huurvoorraad plaatsvinden en dat investeringen een bijdrage leveren in het verlagen van de totale woonlasten.	G, C, H
4. Onderzoeken verruimen mogelijkheden voor splitsing onverkoopbare ruime grondgebonden koopwoningen.	G, B, O
Zorgvuldige inzet op nieuwbouw	
5. Realisatie van voldoende nieuwbouwwoningen om in te spelen op de vraag naar woningen. De kwantitatieve nieuwbouwpoging stemmen we af met regiogemeenten en de Provincie. We blijven de woningmarkt monitoren en stellen de nieuwbouwpoging op als de behoefte daar aanleiding toe geeft.	G, R
6. (Regionaal) Bouwen naar behoefte, afstemming met de regio	G, R
In regioverband stellen we een afwegingskader voor woningbouwinitiatieven op. Op basis van dit kader toetsen we nieuwe woningbouwplannen op de mate waarin zij voorzien in de kwalitatieve vraag en hun bijdrage aan het behalen van onze kwalitatieve woonambities.	G, R
7. We zijn voornemens om 150 woningen op de nieuwbouwlocatie De Warren te ontwikkelen. Bij voldoende vraag behouden we de mogelijkheid om het aantal woningen op deze locatie verder uit te breiden.	G, O
8. Nieuwe woningen worden energieneutraal en aardgasloos gerealiseerd.	G, O, C
9. Mogelijkheid behouden om in elk dorp van de gemeente nieuwbouw te kunnen plegen voor het voorzien in de behoefte van starters, jonge doorstromers en gezinnen.	
10. Pilot Garyp aardgasvrij gebruiken om ook in andere dorpen initiatieven hiertoe te ondersteunen	G, O, B
Betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale huur	
11. Als richtlijn voor de benodigde kernvoorraad gaan we uit van het minimaal op peil houden van de huidige voorraad (2.750 woningen). Samen met de corporaties monitoren we de vraagontwikkeling en wordt de opgave voor de sociale huurvoorraad zonodig jaarlijks bijgesteld bij de prestatieafspraken.	G, C, H
12. We streven naar een maximale actieve zoektijd van 1 jaar. Mocht bij monitoring blijken dat de actieve zoektijd substantieel hoger ligt, dan maken we nadere prestatieafspraken met corporaties om de zoektijd te verkorten.	G, C, H
13. Uitbreiding van de sociale huurvoorraad dient vooral in Burgum plaats te vinden.	G, C, H

Voorgestelde maatregelen	Betrokken partijen
14. Corporaties behouden de mogelijkheid om huurwoningen te verkopen. We vinden als gemeente wel belangrijk dat opbrengsten uit de verkoop in Tytsjerksteradiel ook weer worden geïnvesteerd in de sociale huursector in Tytsjerksteradiel.	G, C
15. Corporaties en De Bewonersraad intensiveren de informatievoorziening richting huurders, woningeigenaren en potentiële starters met betrekking tot de mogelijkheden en voorwaarden voor het huren van een corporatiewoning. Daarnaast wordt onderzocht of wooncoaches ingezet kunnen worden om ouderen meer inzicht te geven in hun verhuismogelijkheden.	G, C, H
16. Gemeente, welzijnsorganisaties en corporaties maken afspraken over vroegsignalering van betalingsproblemen en informatievoorziening bij betalingsachterstanden.	G, C, Z, H
17. Gemeente en corporaties maken afspraken over het invullen van de jaarlijkse taakstelling.	G, C, H
18. Aanvullend gaat de gemeente in gesprek met particuliere ontwikkelaars over mogelijkheden om huurwoningen tot de 2e aftoppingsgrens te ontwikkelen, gericht op vergunninghouders en andere doelgroepen.	G, O
Wonen met zorg	
19. Uitkomsten onderzoek naar behoefte aan wonen met zorg worden als uitgangspunt voor de toekomstige huisvestingsopgave genomen.	G, Z
20. Particuliere initiatieven op het vlak van wonen en zorg zullen door de gemeente worden getoetst op de mate waarin zij voorzien in de lokale vraag en de geschiktheid van de beoogde locatie.	G, Z, O
21. Gemeente onderzoekt de mogelijkheid om de Blijverslening beschikbaar te stellen voor oudere woningbezitters die hun woning levensloopgeschikt(er) willen maken.	G, B
22. Corporaties en huurdersorganisatie bieden informatie over aanpassingsmogelijkheden en doorstroommogelijkheden richting oudere huurders.	C, H
23. Met zorg- en welzijnsaanbieders maken we afspraken over het optimaliseren van de ambulante begeleiding voor zelfstandig wonende cliënten VG en GGZ.	G, Z
24. Gemeente en corporatie maken prestatieafspraken over het voorzien in voldoende betaalbare huisvesting voor mensen met een zorgvraag.	G, C, H, Z
Streven naar leefbare dorpen	
25. Gemeente zorgt voor een openbare ruimte die op orde is (schoon, heel en veilig	G
26. Inzetten op een goede bereikbaarheid van onze voorzieningen vanuit de woondorpen.	G, B
27. Woningcorporaties investeren in de leefbaarheid in de buurten waar zij huurwoningen hebben staan. Hun inzet is vooral gericht op buurtbeheer, afstemming en samenwerking bij begeleiding van kwetsbare doelgroepen, vroegsignalering. De inzet van corporaties wordt nader geconcretiseerd in de jaarlijkse prestatieafspraken.	G, C, H
28. Initiatieven vanuit de dorpen die bijdragen aan leefbaarheid worden daar waar mogelijk door de gemeente gefaciliteerd.	G, B
29. Aandacht voor mogelijkheden herbestemming van leegstaande panden.	G, O
30. De gemeente draagt bij aan het bevorderen van biodiversiteit bij het beheer en onderhoud van openbaar groen.	G