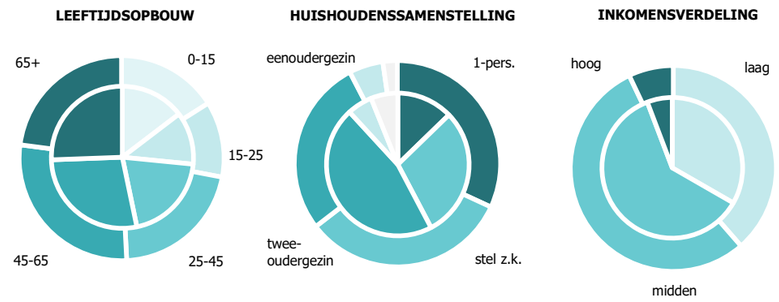
GEMEENTE TYTSJERKSTERADIEL

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	

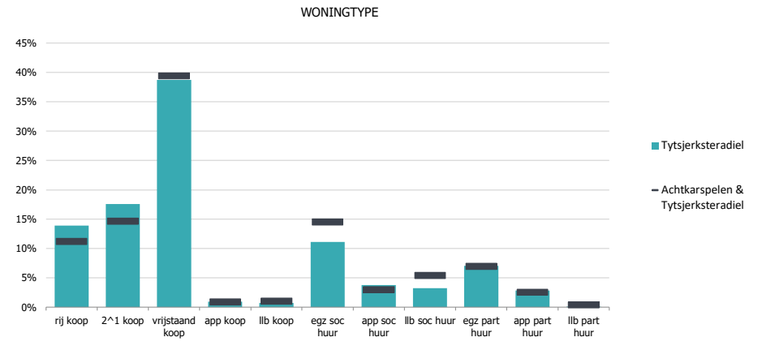
LEEFTIJDS-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



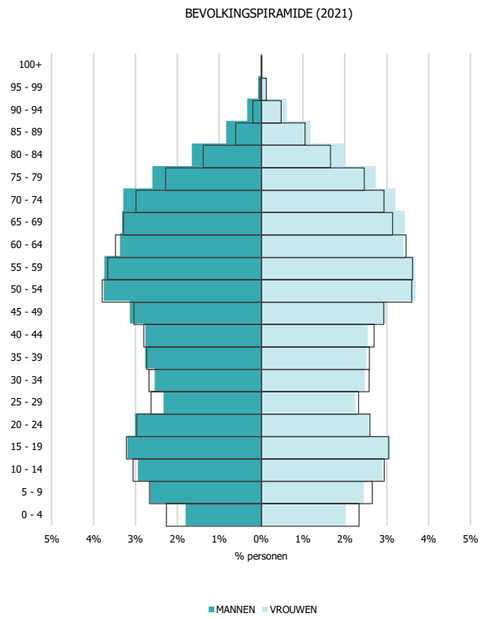
Binnenste ring = situatie in Tytsjerksteradiel, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	**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

	VERHUISD NAAR TYTSJERKSTERADIEL UIT:	VERHUISD 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
Waadhoeke	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:

1. Leeuwarden
2. Achtkarspelen
3. Súdwest-Fryslân

NETTO UITSTROOM VOORAL NAAR:

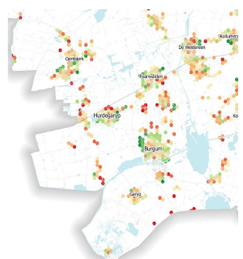
1. Groningen
2. Smallingerland
3. Heerenveen & Waddeneilanden

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

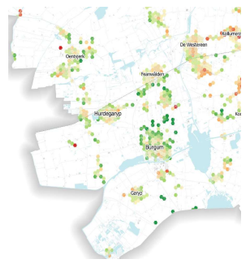
DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens daalde een tijdje, maar steeg na 2016 weer. Daarbinnen steeg het aantal alleenstaanden en stellen 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. Vergeleken met de hele regio wonen er in Tytsjerksteradiel relatief iets minder jongeren (tot ca. 35 jaar) en juist iets meer 65-plussers.

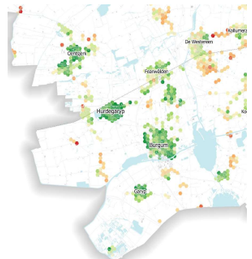
WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



WONINGKWALITEIT
Groen: veel woningen met hoge kwaliteit



M²-WAARDE
Groen: veel woningen met hoge m²-waarde



MARKTPOSITIE
Groen: veel woningen met goede marktposit

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

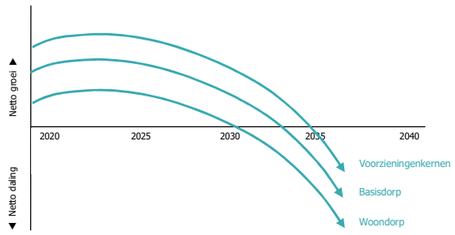
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD
koop	++	51
sociale huur	+	
particuliere huur	0 / +	10

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	verdunning 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. Voorzieningenkernen zijn ook op de langere termijn blijvend gewild. Daar is meer groei te verwachten, waardoor projectmatige bouw vaak denkbaar is. Het plaatje hieronder geeft dat schematisch weer.



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M²-WAARDE 2021	M²-WAARDE 2020
voorzieningenkern	€ 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

MARKTDRUK 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%

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

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

SAMENGEVAT

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

In de hele gemeente is nog behoefte aan extra woningen. Er is vraag naar nieuwe koop- en huurwoningen, maar in de sociale huursector moet dat deels samengaan met verdunning. 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 voorzieningenkernen is nog behoefte aan sociale huurappartementen. Overal is nog vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

De m²-waarde van woningen is hier relatief hoog: gemiddeld € 1.645. 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.

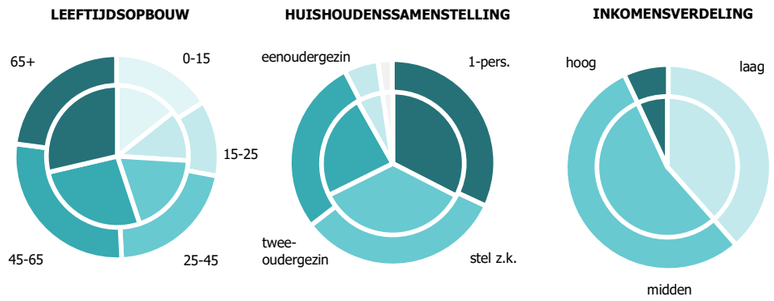
BURGUM

Burgum (voorzieningenkern)

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	

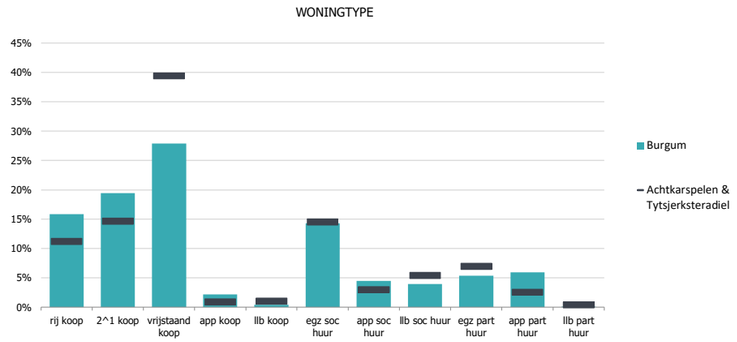
LEEFTIJDS-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



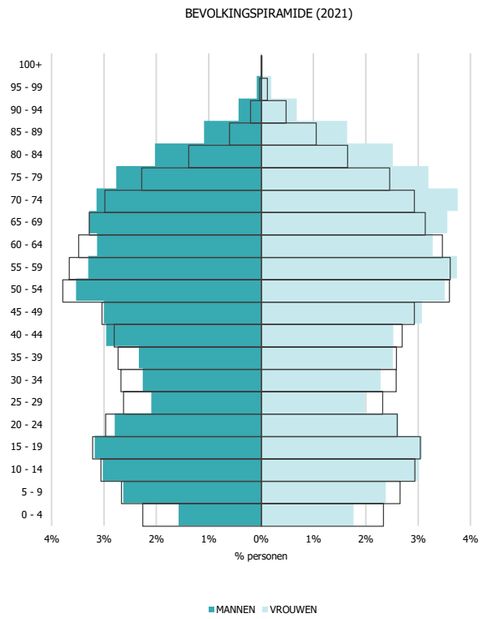
Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	**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%



BEVOLKINGSPIRAMIDE



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

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 LEEFTIJDSGROEP*

	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

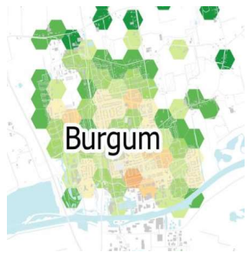
* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

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.

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 marktposit

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

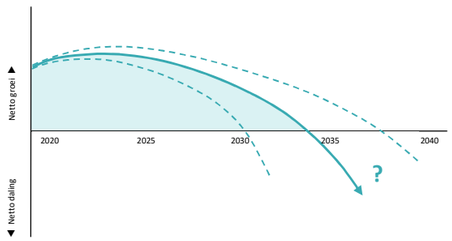
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD
koop	++	4
sociale huur	++	
particuliere huur	+	10

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	M²-WAARDE 2021	M²-WAARDE 2020
voorzieningenkern	€ 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

MARKTDRUK 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%

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

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

SAMENGEVAT

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

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 voorzieningenkernen 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.

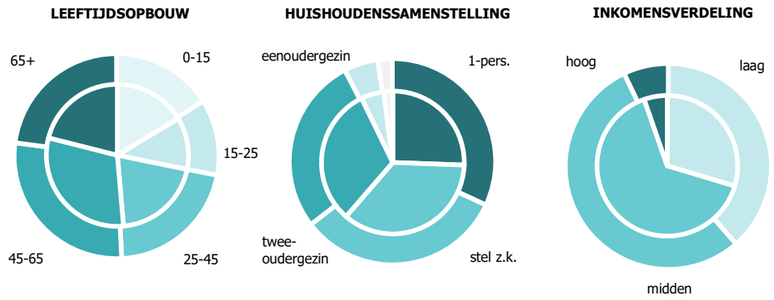
EASTERMAR

Eastermar (basisdorp)

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	

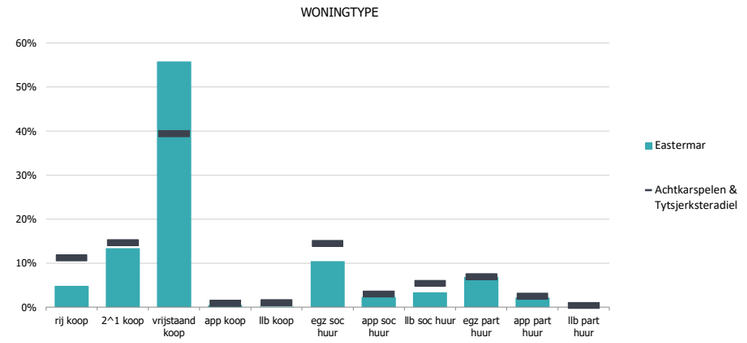
LEEFTIJDS-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



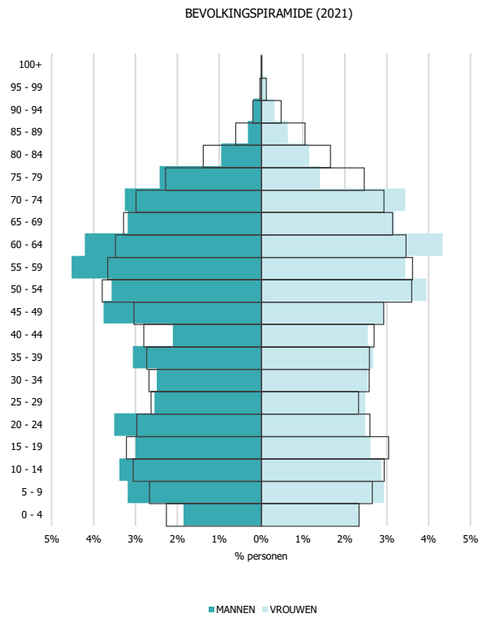
Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	**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

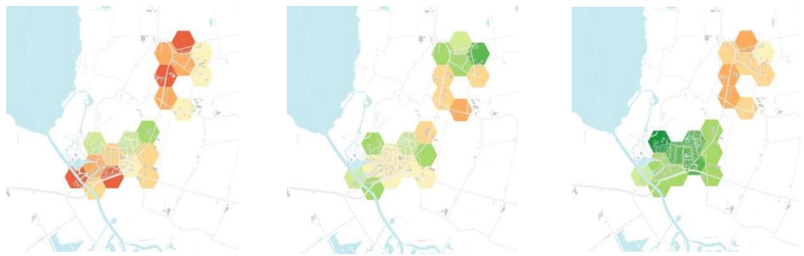
	VERHUISD NAAR EASTERMAR UIT:	VERHUISD UIT EASTERMAR NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	25	8	17
Eastermar	49	49	0
Garyp-Earnewâld	1	5	-4
Gytsjerk	2	0	2
Hurdegaryp	1	7	-6
Jistrum	5	4	1
Noardburgum	0	0	0
Oentsjerk-Aldtsjerk-Mûnein	2	3	-1
Ryptsjerk	0	0	0
Sumar	2	2	0
Suwâld	0	1	-1
Tytsjerk	0	0	0

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDSGROEP*

	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

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 marktposit

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.

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

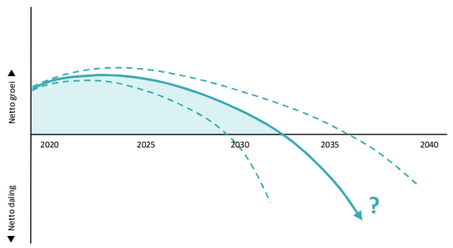
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD
koop	+	
sociale huur	+	
particuliere huur	0 / +	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	verdunning 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. Verdunning 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
voorzieningenkern	€ 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 1945-2970

MARKTDRUK 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%

	MARKTDRUKSCORE	WAT BETEKENT DIT?
T'DIEL	++	- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.
rij-tussen	+	- Dat geldt vooral voor hoekwoningen en vrijstaande woningen.
rij-hoek	++	- Bij andere woningtypen is ook krapte, maar wel iets minder.
2^1	+	- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krapper geworden.
vrijstaand	++	
appartement	++	De cijfers gelden voor 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 voorzieningenkernen is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

De m²-waarde van woningen is hier relatief laag: gemiddeld € 1.625. 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.

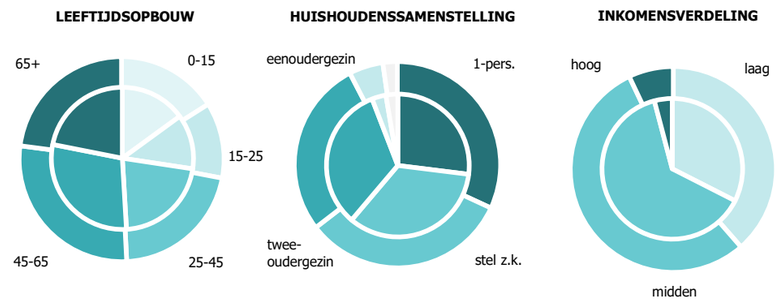
GARYP-EARNEWÂLD

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	

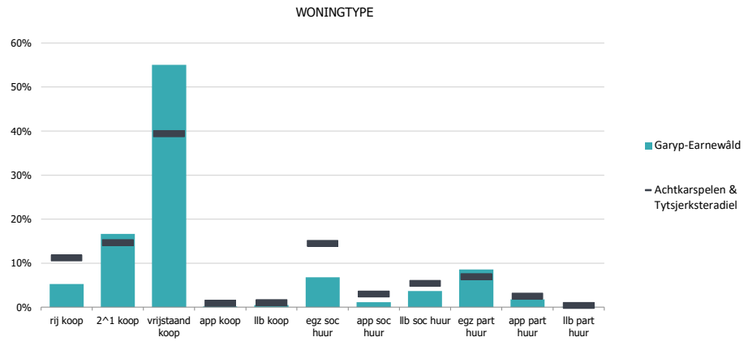
LEEFTIJDS-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



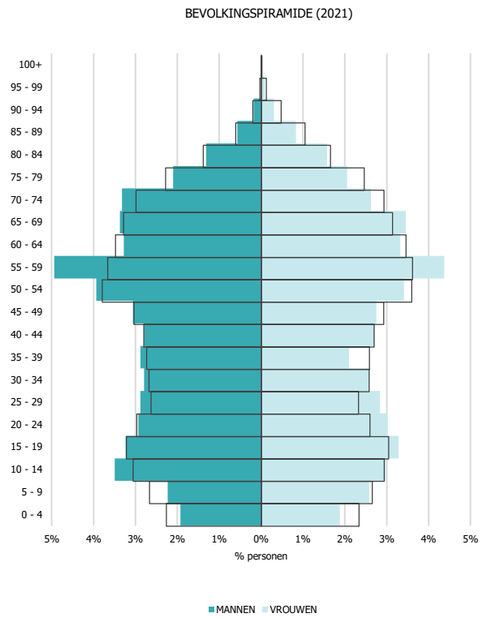
Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	**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

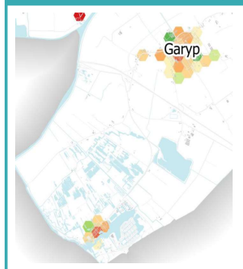
	VERHUISD NAAR GARYP-EARNEWÂLD UIT:	VERHUISD UIT GARYP-EARNEWÂLD NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	22	46	-24
Eastermar	5	1	4
Garyp-Earnewâld	177	177	0
Gytsjerk	0	2	-2
Hurdegaryp	9	4	5
Jistrum	0	0	0
Noardburgum	1	3	-2
Oentsjerk-Aldtsjerk-Mûnein	0	1	-1
Ryptsjerk	1	0	1
Sumar	7	9	-2
Suwâld	1	1	0
Tytsjerk	0	0	0

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDSGROEP*

	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

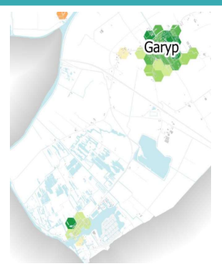
* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

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 marktposit

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.

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

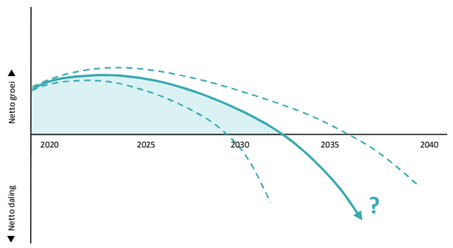
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD
koop	+	6
sociale huur	+	2
particuliere huur	0 / +	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	verdunning 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. Verdunning 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
voorzieningenkern	€ 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	€ 1.645	*€ 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

MARKTDRUK 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%

	MARKTDRUKSCORE	WAT BETEKENT DIT?
T'DIEL	++	- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.
rij-tussen	+	- Dat geldt vooral voor hoekwoningen en vrijstaande woningen.
rij-hoek	++	- Bij andere woningtypen is ook krapte, maar wel iets minder.
2^1	+	- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krapper geworden.
vrijstaand	++	
appartement	++	De cijfers gelden voor 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 voorzieningenkernen is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

De m²-waarde van woningen is hier relatief laag: gemiddeld € 1.605. 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.

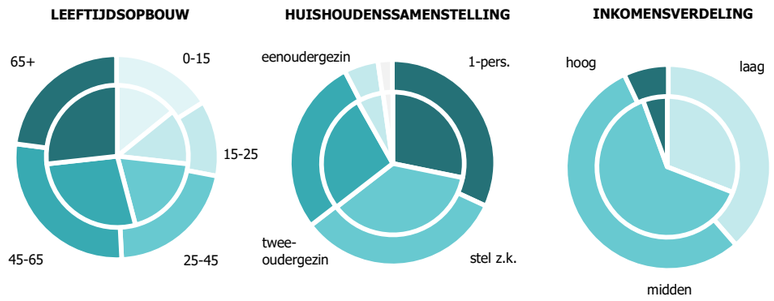
GYTSJERK

Gytsjerk (basisdorp)

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	

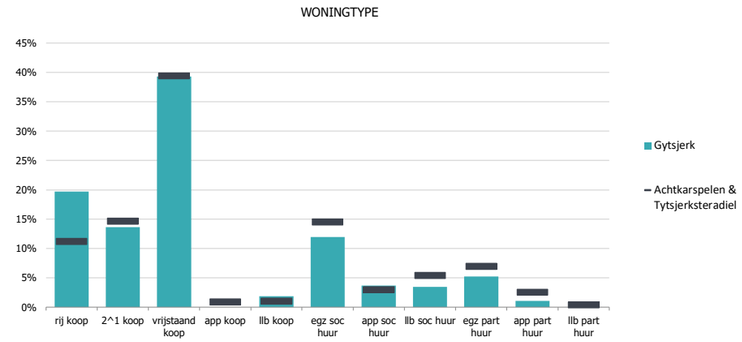
LEEFTIJDS-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



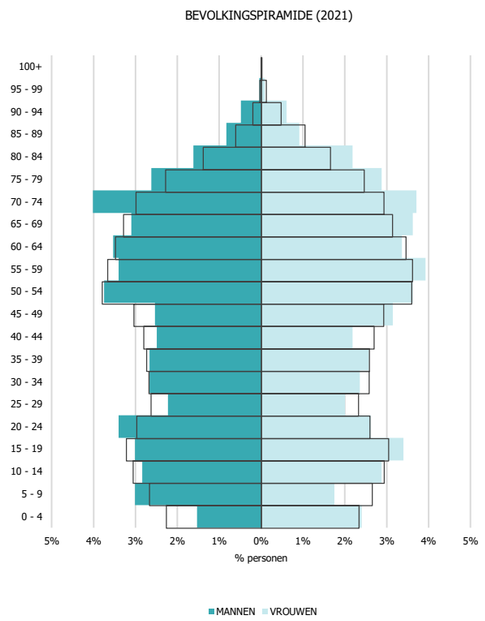
Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	**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

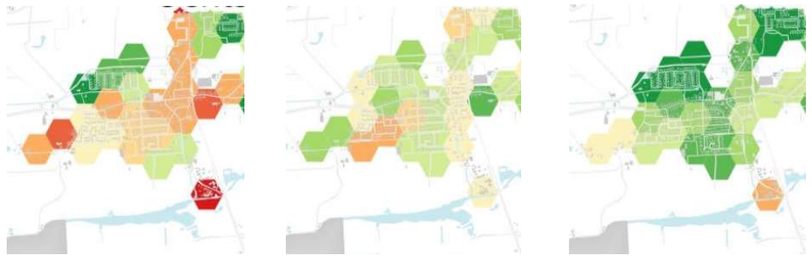
	VERHUISD NAAR GYTSJERK UIT:	VERHUISD UIT GYTSJERK NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	2	14	-12
Eastermar	0	2	-2
Garyp-Earnewâld	2	0	2
Gytsjerk	73	73	0
Hurdegaryp	5	18	-13
Jistrum	0	0	0
Noardburgum	4	1	3
Oentsjerk-Aldtsjerk-Mûnein	35	71	-36
Ryptsjerk	7	6	1
Sumar	4	1	3
Suwâld	0	0	0
Tytsjerk	11	4	7

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDSGROEP*

	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

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 marktposit

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.

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

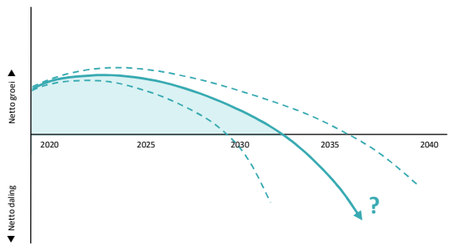
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD
koop	+	1
sociale huur	+	
particuliere huur	0 / +	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	verdunning 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 verdunning 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	M²-WAARDE 2021	M²-WAARDE 2020
voorzieningenkern	€ 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	*€ 990*
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

MARKTDRUK 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%

	MARKTDRUKSCORE	WAT BETEKENT DIT?
T'DIEL	++	- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.
rij-tussen	+	- Dat geldt vooral voor hoekwoningen en vrijstaande woningen.
rij-hoek	++	- Bij andere woningtypen is ook krapte, maar wel iets minder.
2^1	+	- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krapper geworden.
vrijstaand	++	
appartement	++	De cijfers gelden voor 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 voorzieningenkernen is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

De m²-waarde van woningen is hier relatief hoog: gemiddeld € 1.565. 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.

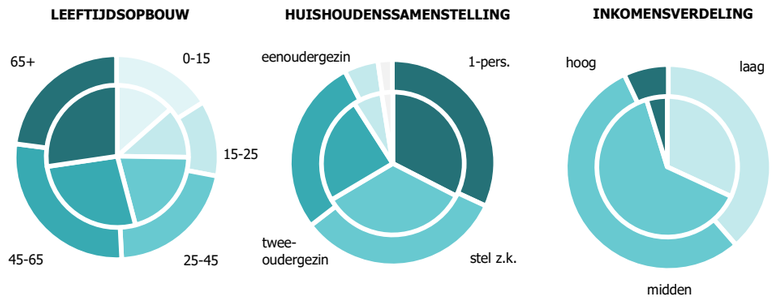
HURDEGARYP

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	

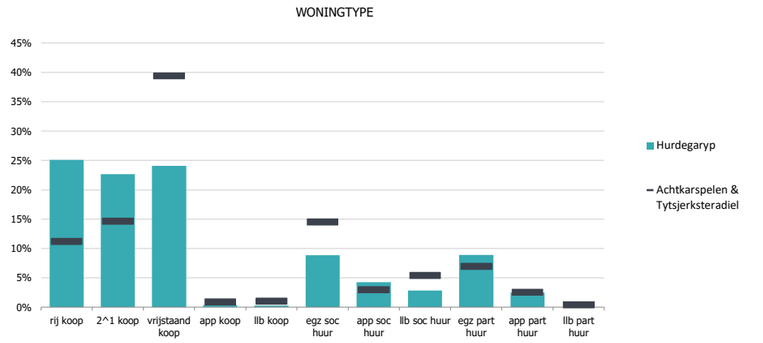
LEEFTIJDS-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



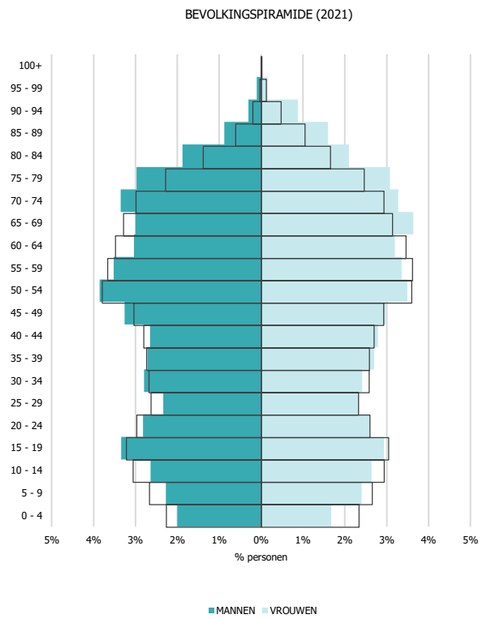
Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	**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

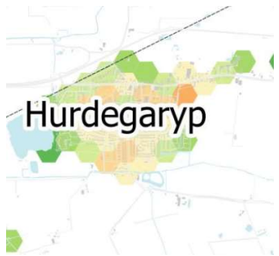
TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDSGROEP*

	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	-

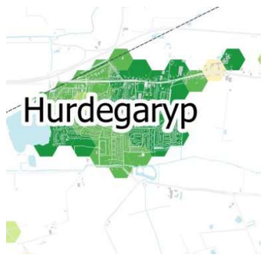
* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

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 marktposit

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.

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

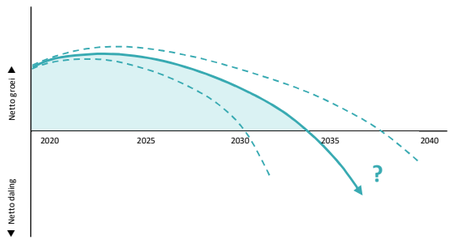
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD
koop	++	5
sociale huur	++	
particuliere huur	+	

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	M²-WAARDE 2021	M²-WAARDE 2020
voorzieningenkern	€ 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

MARKTDRUK 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%

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

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

SAMENGEVAT

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

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 voorzieningenkernen 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 woningentypes toe te voegen.

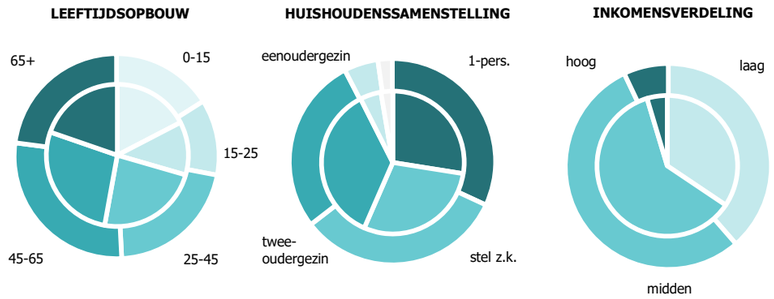
JISTRUM

Jistrum (woondorp)

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	

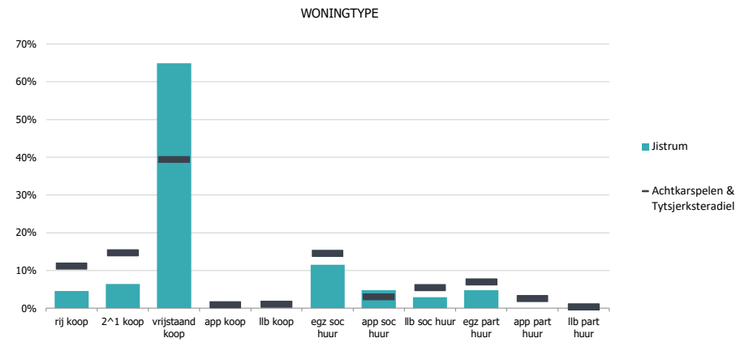
LEEFTIJDS-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



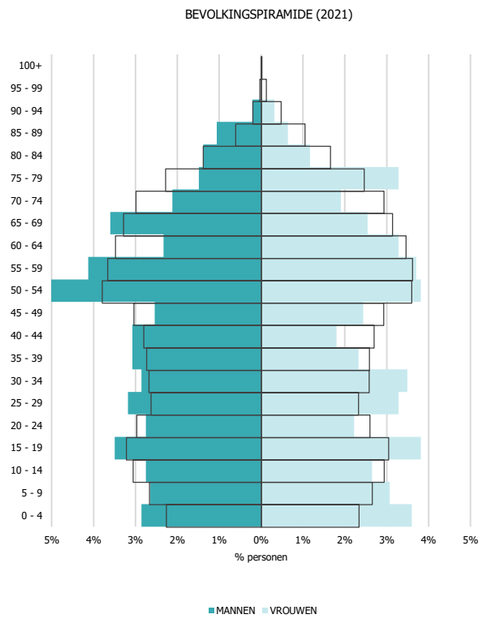
Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	**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

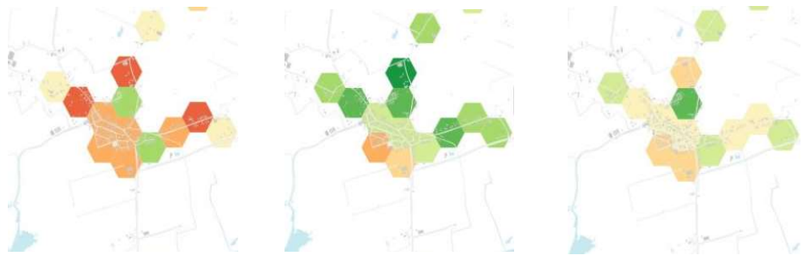
	VERHUISD NAAR JISTRUM UIT:	VERHUISD UIT JISTRUM NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	11	2	9
Eastermar	4	5	-1
Garyp-Earnewâld	0	0	0
Gytsjerk	0	0	0
Hurdegaryp	6	3	3
Jistrum	44	44	0
Noardburgum	5	2	3
Oentsjerk-Aldtsjerk-Mûnein	0	1	-1
Ryptsjerk	0	0	0
Sumar	0	0	0
Suwâld	0	0	0
Tytsjerk	0	1	-1

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDSGROEP*

	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 marktposit

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

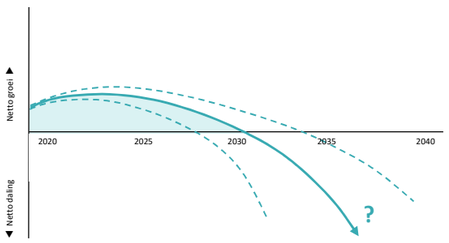
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD
koop	+	1
sociale huur	0	
particuliere huur	0	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	verdunning 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 verdunning 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
voorzieningenkern	€ 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)

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

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

1. Sociale huur pato / bungalow 1970-1990
2. Rij koop 1970-1990
3. Sociale huur eengezins 1990-2010

MARKTDRUK 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%

	MARKTDRUKSCORE	WAT BETEKENT DIT?
T'DIEL	++	- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.
rij-tussen	+	- Dat geldt vooral voor hoekwoningen en vrijstaande woningen.
rij-hoek	++	- Bij andere woningtypen is ook krapte, maar wel iets minder.
2^1	+	- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krapper geworden.
vrijstaand	++	
appartement	++	De cijfers gelden voor 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 voorzieningenkernen is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

De m²-waarde van woningen is hier relatief laag: gemiddeld € 1.620. 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.

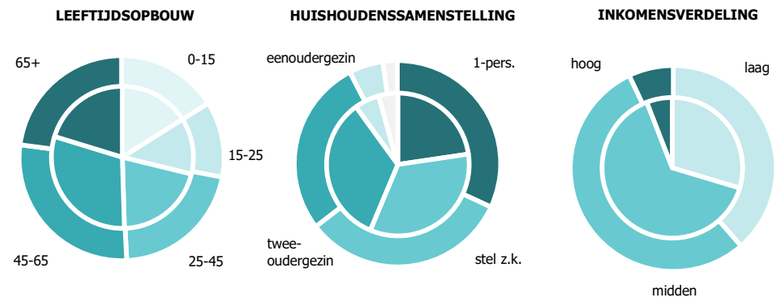
NOARDBURGUM

Noordburgum (woondorp)

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	

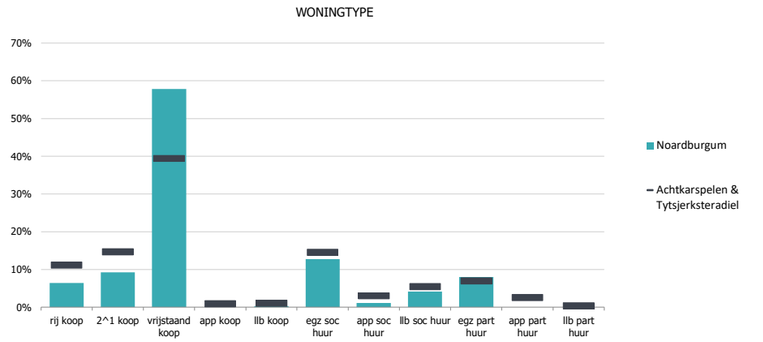
LEEFTIJDS-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



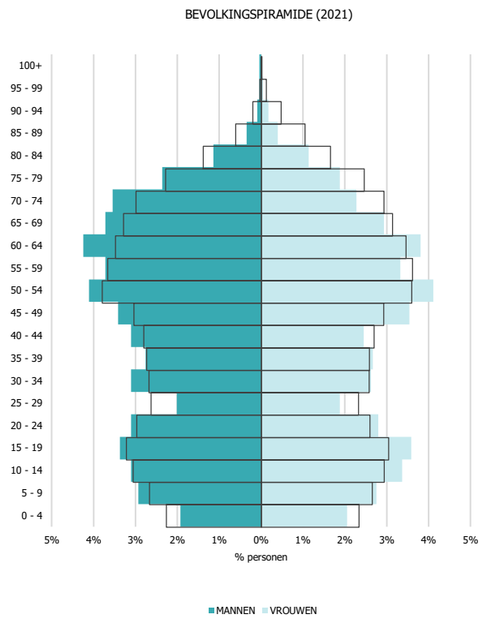
Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	**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 LEEFTIJDSGROEP*

	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

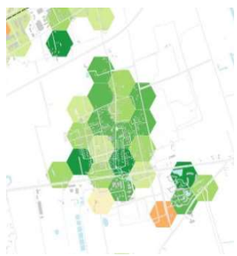
Het aantal huishoudens groeit sinds 2016 weer licht. Vooral het aantal alleenstaanden en gezinnen nam toe. Het aantal stellen daalde juist.

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 marktposit

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

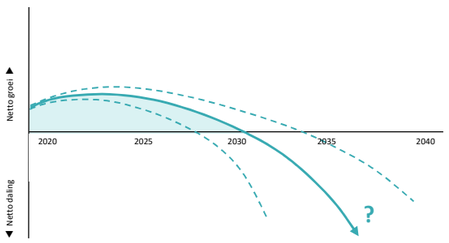
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD
koop	+	3
sociale huur	+	
particuliere huur	0 / +	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	verdunning 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 verdunning 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	M²-WAARDE 2021	M²-WAARDE 2020
voorzieningenkern	€ 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

MARKTDRUK 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%

	MARKTDRUKSCORE	WAT BETEKENT DIT?
T'DIEL	++	- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.
rij-tussen	+	- Dat geldt vooral voor hoekwoningen en vrijstaande woningen.
rij-hoek	++	- Bij andere woningtypen is ook krapte, maar wel iets minder.
2^1	+	- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krapper geworden.
vrijstaand	++	
appartement	++	De cijfers gelden voor 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 voorzieningenkernen is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

De m²-waarde van woningen 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.

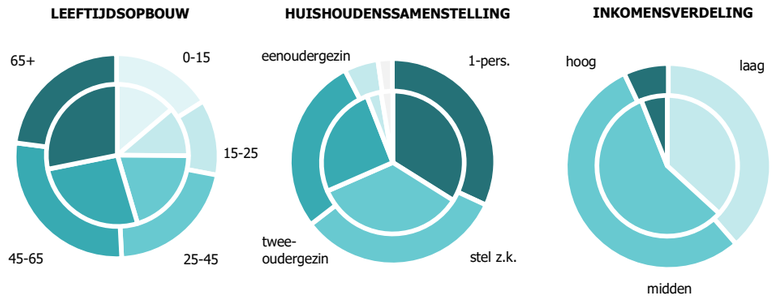
OENTSJERK E.O.

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	

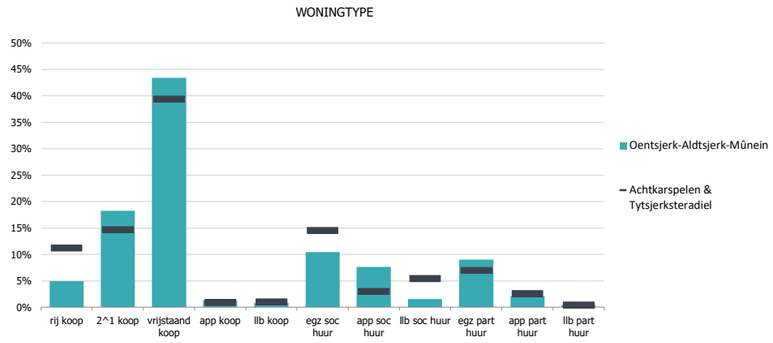
LEEFTIJDS-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



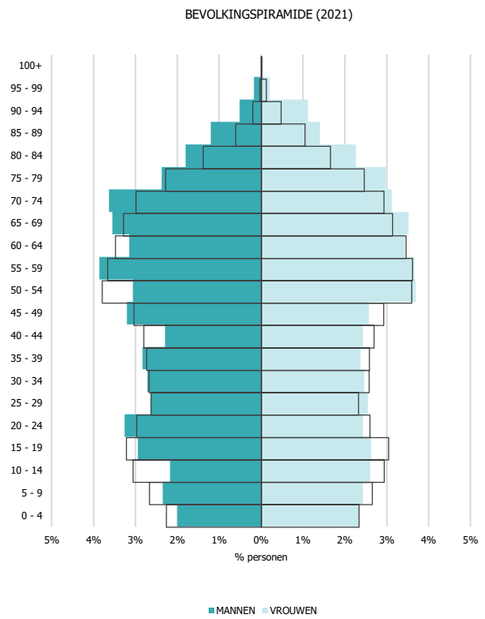
Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	**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

	VERHUISD NAAR OENTSJERK-ALDTSJERK-MÛNEIN	VERHUISD 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

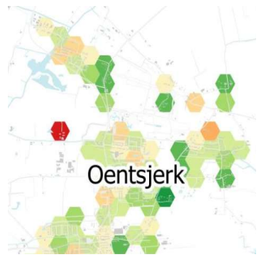
TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDSGROEP*

	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

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 marktposit

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.

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

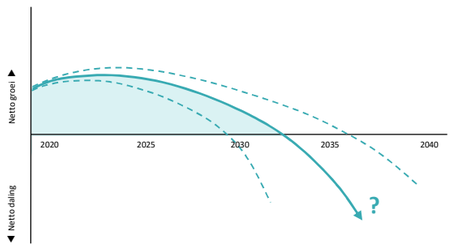
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD
koop	++	14
sociale huur	+	
particuliere huur	0 / +	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	verdunning 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 verdunning 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	M²-WAARDE 2021	M²-WAARDE 2020
voorzieningenkern	€ 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

MARKTDRUK 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%

	MARKTDRUKSCORE	WAT BETEKENT DIT?
T'DIEL	++	- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.
rij-tussen	+	- Dat geldt vooral voor hoekwoningen en vrijstaande woningen.
rij-hoek	++	- Bij andere woningtypen is ook krapte, maar wel iets minder.
2^1	+	- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krapper geworden.
vrijstaand	++	
appartement	++	De cijfers gelden voor 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 voorzieningenkernen is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

De m²-waarde van woningen is hier relatief laag: gemiddeld € 1.630. 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.

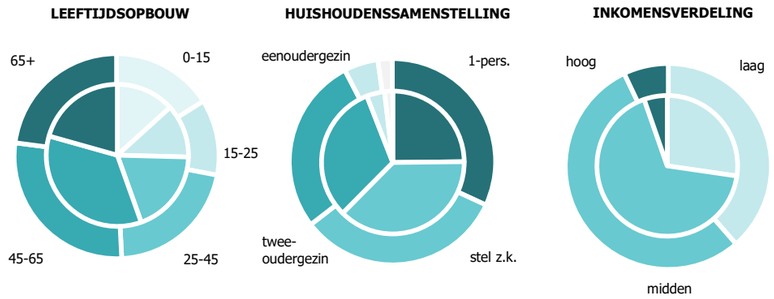
RYPTSJERK

Ryptsjerk (woondorp)

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	

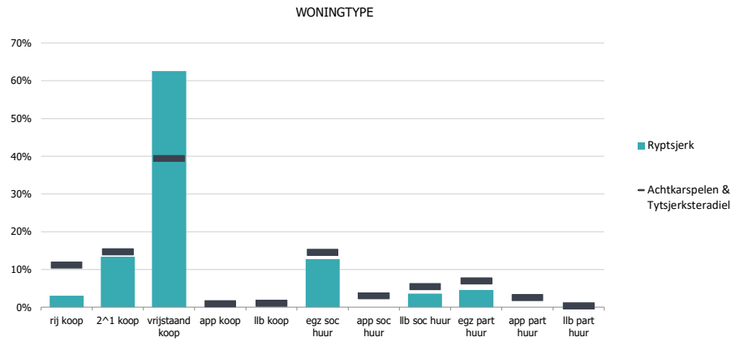
LEEFTIJDS-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



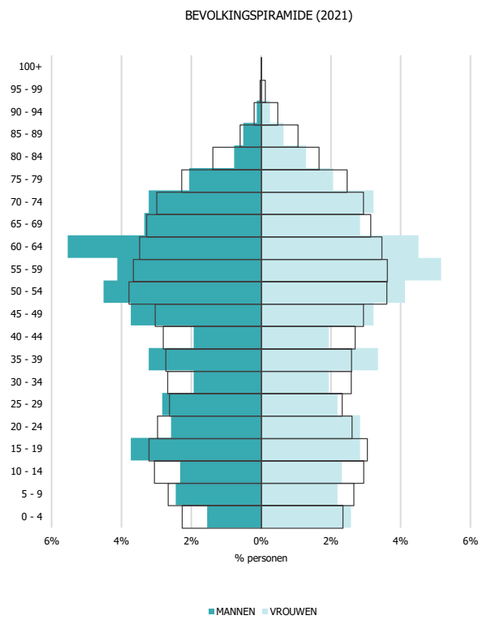
Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	**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 LEEFTIJDSGROEP*

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

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE

WONINGKWALITEIT
Groen: veel woningen met hoge kwaliteit

M²-WAARDE
Groen: veel woningen met hoge m²-waarde

MARKTPOSITIE
Groen: veel woningen met goede marktposit

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.

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

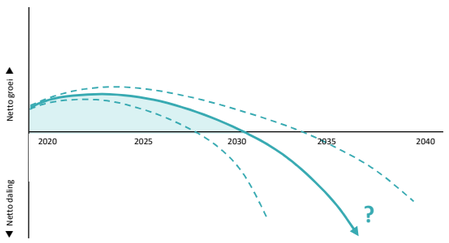
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD
koop	+	5
sociale huur	0	
particuliere huur	0	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	verdunning 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 verdunning 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	M²-WAARDE 2021	M²-WAARDE 2020
voorzieningenkern	€ 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. Paticuliere 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

MARKTDRUK 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%

	MARKTDRUKSCORE	WAT BETEKENT DIT?
T'DIEL	++	- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.
rij-tussen	+	- Dat geldt vooral voor hoekwoningen en vrijstaande woningen.
rij-hoek	++	- Bij andere woningtypen is ook krapte, maar wel iets minder.
2^1	+	- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krapper geworden.
vrijstaand	++	
appartement	++	De cijfers gelden voor 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 voorzieningenkernen is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

De m²-waarde van woningen is hier relatief laag: gemiddeld € 1.645. 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.

SUMAR

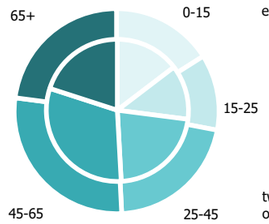
Sumar (woondorp)

DEMOGRAFIE

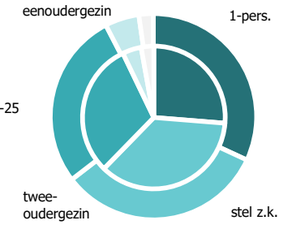
	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	1.375	1.400	1.370	-5
0 tot 15 jaar	270	260	210	
15 tot 25 jaar	145	155	165	
25 tot 45 jaar	350	320	310	
45 tot 65 jaar	420	445	425	
65 jaar en ouder	190	225	260	
HUISHOUDENS	550	570	570	0
alleenstaand	145	155	155	
stel zonder kind	190	185	200	
gezin	215	235	215	

LEEFTIJDS-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING

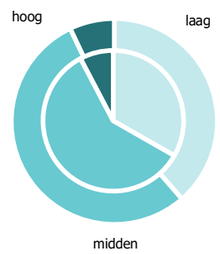
LEEFTIJDSOPBOUW



HUISHOUDENSSAMENSTELLING



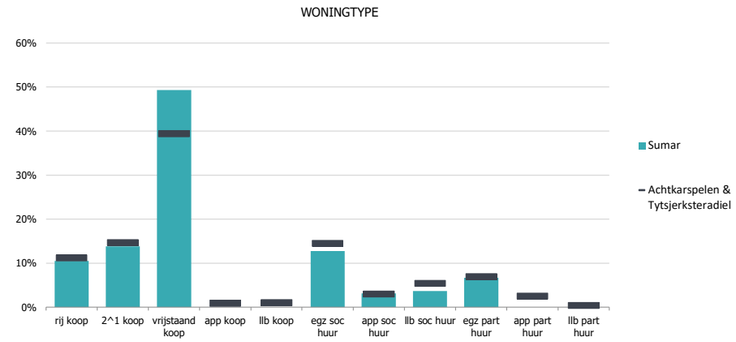
INKOMENSVERDELING



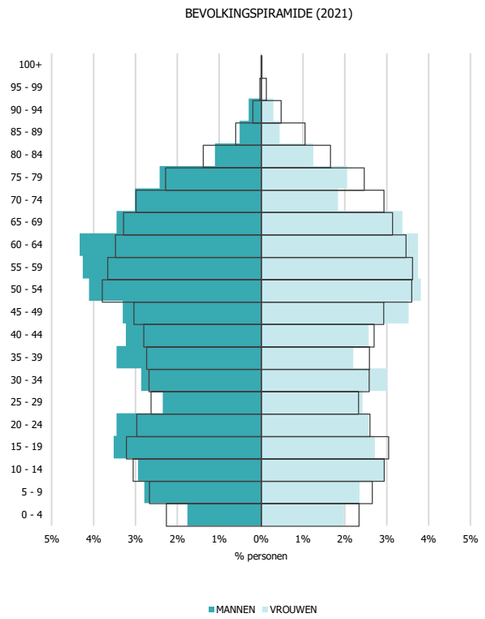
Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M²-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

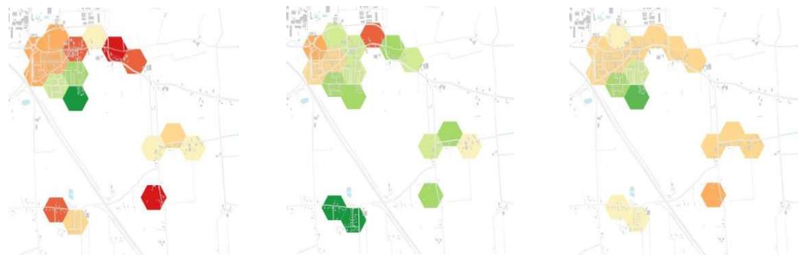
	VERHUISD NAAR SUMAR UIT:	VERHUISD UIT SUMAR NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	28	33	-5
Eastermar	2	2	0
Garyp-Earnewâld	9	7	2
Gytsjerk	1	4	-3
Hurdegaryp	2	5	-3
Jistrum	0	0	0
Noardburgum	5	2	3
Oentsjerk-Aldtsjerk-Mûnein	0	2	-2
Ryptsjerk	0	0	0
Sumar	64	64	0
Suwâld	0	0	0
Tytsjerk	2	0	2

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDSGROEP*

	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

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 marktposit

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

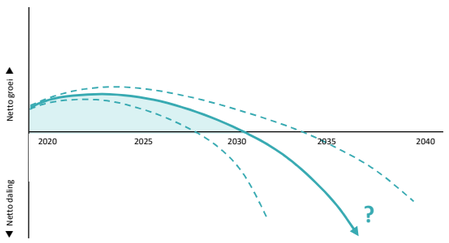
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD
koop	+	2
sociale huur	0	
particuliere huur	0	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	verdunning 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. Verdunning 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	M²-WAARDE 2021	M²-WAARDE 2020
voorzieningenkern	€ 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

MARKTDRUK 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%

	MARKTDRUKSCORE	WAT BETEKENT DIT?
T'DIEL	++	- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.
rij-tussen	+	- Dat geldt vooral voor hoekwoningen en vrijstaande woningen.
rij-hoek	++	- Bij andere woningtypen is ook krapte, maar wel iets minder.
2^1	+	- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krapper geworden.
vrijstaand	++	
appartement	++	De cijfers gelden voor 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 voorzieningenkernen is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

De m²-waarde van woningen is hier relatief laag: gemiddeld € 1.640. 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.

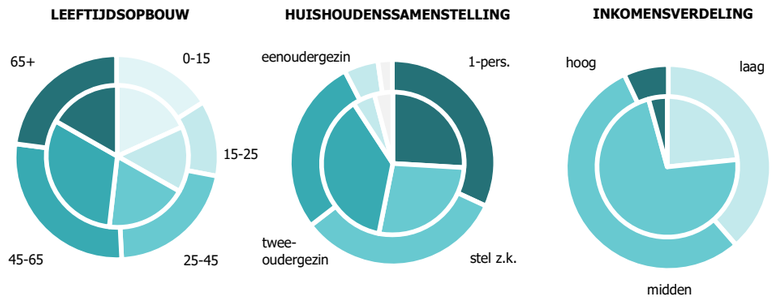
SUWÂLD

Suwâld (woondorp)

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	

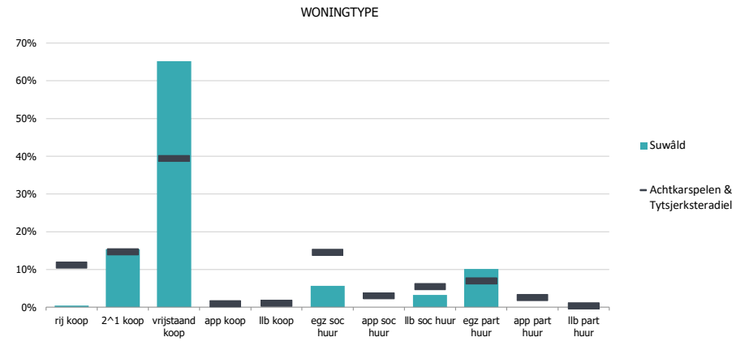
LEEFTIJDS-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



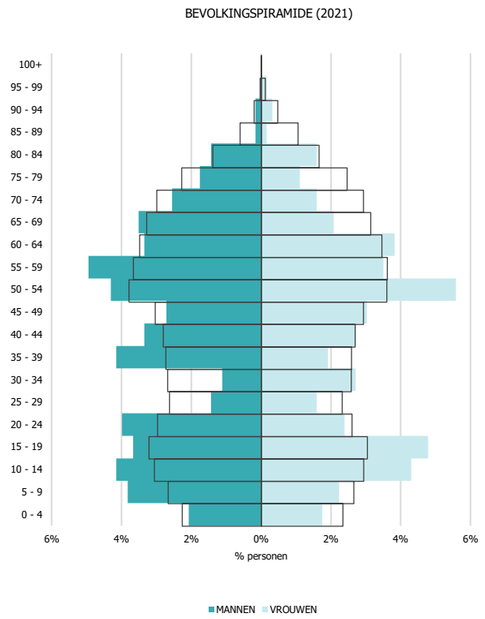
Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	**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

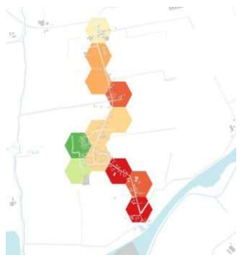
	VERHUISD NAAR SUWÂLD UIT:	VERHUISD UIT SUWÂLD NAAR:	VERHUISSALDO
Burgum	12	18	-6
Eastermar	1	0	1
Garyp-Earnewâld	1	1	0
Gytsjerk	0	0	0
Hurdegaryp	0	6	-6
Jistrum	0	0	0
Noardburgum	0	1	-1
Oentsjerk-Aldtsjerk-Mûnein	1	0	1
Ryptsjerk	0	0	0
Sumar	0	0	0
Suwâld	16	16	0
Tytsjerk	1	6	-5

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDSGROEP*

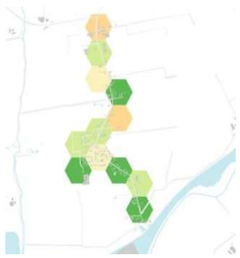
	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	-	-
23 tot 35 jaar	-	Burgum
35 tot 55 jaar	-	-
55 tot 75 jaar	-	-
75 jaar en ouder	-	Burgum

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

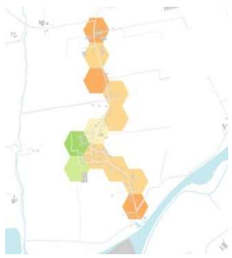
WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



WONINGKWALITEIT
Groen: veel woningen met hoge kwaliteit



M²-WAARDE
Groen: veel woningen met hoge m²-waarde



MARKTPOSITIE
Groen: veel woningen met goede marktposit

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.

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

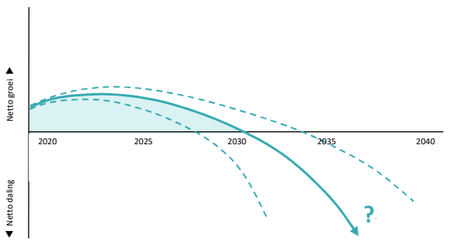
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD
koop	+	5
sociale huur	0	
particuliere huur	0	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	verdunning 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 verdunning 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	M²-WAARDE 2021	M²-WAARDE 2020
voorzieningenkern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Suwâld	€ 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)

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

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

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

MARKTDRUK 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%

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

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

SAMENGEVAT

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

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

De m²-waarde van woningen is hier relatief laag: gemiddeld € 1.590. 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.

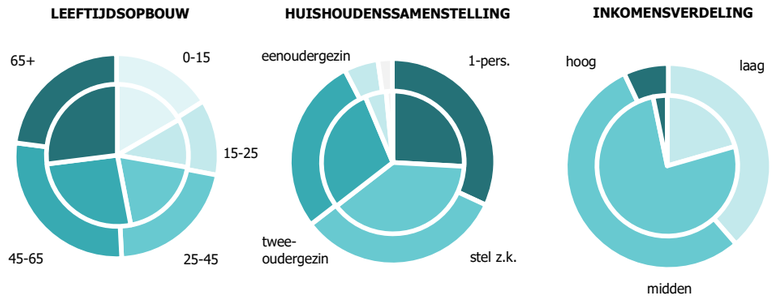
TYTSJERK

Tytsjerk (woondorp)

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	

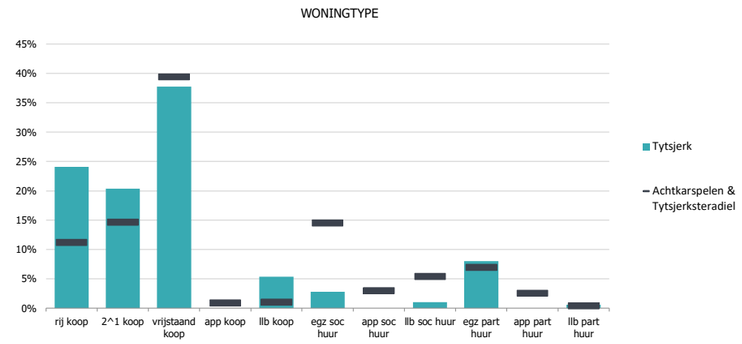
LEEFTIJDS-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



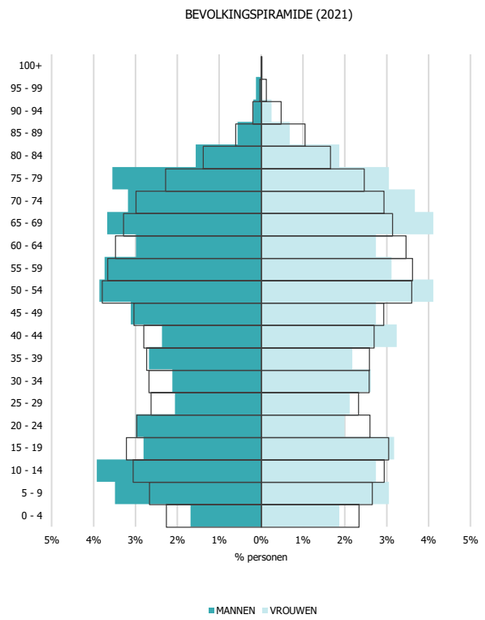
Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
KOOP	**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



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

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

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDSGROEP*

	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

WONINGKWALITEIT
Groen: veel woningen met hoge kwaliteit

M²-WAARDE
Groen: veel woningen met hoge m²-waarde

MARKTPOSITIE
Groen: veel woningen met goede marktposit

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.

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

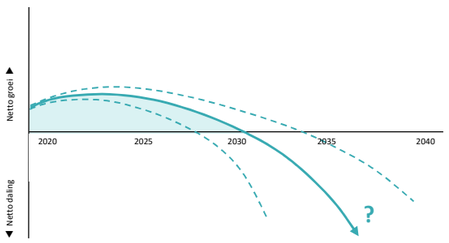
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD
koop	+	3
sociale huur	+	
particuliere huur	0 / +	

ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	verdunning 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 verdunning 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	M²-WAARDE 2021	M²-WAARDE 2020
voorzieningenkern	€ 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

MARKTDRUK 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%

	MARKTDRUKSCORE	WAT BETEKENT DIT?
T'DIEL	++	- De koopmarkt in Tytsjerksteradiel is krap.
rij-tussen	+	- Dat geldt vooral voor hoekwoningen en vrijstaande woningen.
rij-hoek	++	- Bij andere woningtypen is ook krapte, maar wel iets minder.
2^1	+	- Bij elk woningtype is de markt relatief gezien krapper geworden.
vrijstaand	++	
appartement	++	De cijfers gelden voor 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 voorzieningenkernen is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

De m²-waarde van woningen is hier relatief laag: gemiddeld € 1.565. 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.