

DORPEN TEN WESTEN VAN KOLLUM

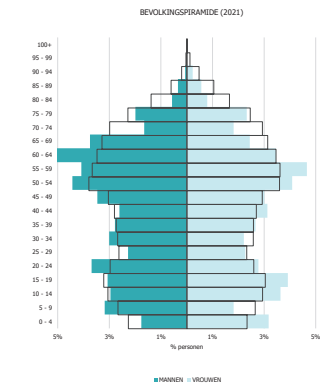
Oudwoude, Triemen en Westergeest (woondorpen)



DEMOGRAFIE

	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	1.845	1.775	1.740	-5
0 tot 15 jaar	395	345	300	
15 tot 25 jaar	255	240	240	
25 tot 45 jaar	465	380	365	
45 tot 65 jaar	515	570	570	
65 jaar en ouder	215	240	270	
HUISHOUDENS	675	680	705	5
alleenstaand	145	160	185	
stel zonder kind	200	205	225	
gezin	330	310	295	

BEVOLKINGSPIRAMIDE

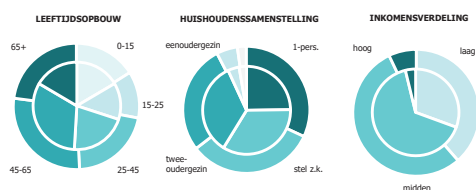


DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens is de laatste jaren licht gegroeid. Vooral het aantal alleenstaanden en stellen nam toe. Het aantal gezinnen daalde juist.

Het aantal inwoners is wel gedaald. Alle leeftijdsgroepen tot 65 jaar bleven stabiel of namen in omvang af. De grootste daling is te zien in de groep jongeren tot 15 jaar. Het aantal 65-plussers groeide juist. Vergelijken met de rest van de regio wonen er vooral veel 50- tot 65-jarigen in de dorpen ten westen van Kollum (en dan vooral mannen). Er wonen ook iets meer jongeren tot 20 jaar dan gemiddeld.

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



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

VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR DORPEN TEN WESTEN VAN KOLLUM UIT:	VERHUISD UIT DORPEN TEN WESTEN VAN KOLLUM NAAR:	VERHUISBALDO
Anjum e.o.	3	0	3
Bijle	0	0	0
Burdaard e.o.	0	0	0
Dokkum	14	9	5
Dorpen ten oosten van Kollum	5	5	0
Dorpen ten westen van Kollum	140	140	0
Ee en Engwierum	15	0	15
Ferwert-Hegebeintum	0	0	0
Hallum	0	0	0
Holwerd	0	2	-2
Kollum	34	72	-38
Kollumerwaag-Veenklooster	25	12	13
Marnum	0	0	0
Metslawier e.o.	4	5	-1
Oosternijkerk e.o.	2	2	0
Ternaard	3	0	3
Tussen Holwerd en Dokkum	0	0	0
Wierum-Nes-Paerens-Moddergat	0	1	-1

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

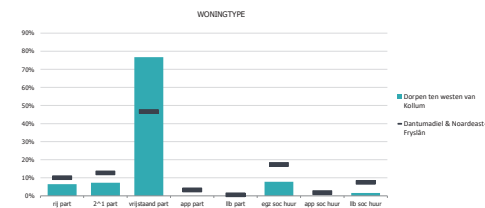
	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	Ee en Engwierum, Kollum	Kollum, Metslawier e.o.
23 tot 35 jaar	Kollumerwaag-Veenklooster, Kollum	Kollum
35 tot 55 jaar	Ee en Engwierum, Kollumerwaag-Veenklooster, Kollum	Kollum
55 tot 75 jaar	Dokkum, Kollum	Kollum
75 jaar en ouder	-	-

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

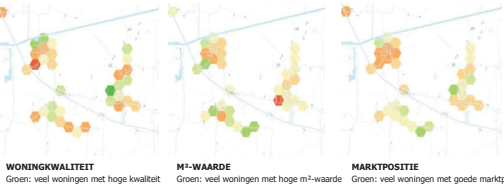
WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
Particulier	335			
rij	24	€ 1.505	5,0	0,0%
2~1	27	€ 1.695	5,2	22,2%
rijstaand	284	€ 2.090	5,7	26,1%
appartement	0			
levensloopbestendig	0			
SOCIALE HUUR	35			
eengezins	29	€ 1.655	5,7	0,0%
appartement	0			
patis / bungalow	6	€ 1.740	4,5	66,7%

TOTAAL	370	€ 1.980	5,6	22,7%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.805	5,0	21,7%



WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE

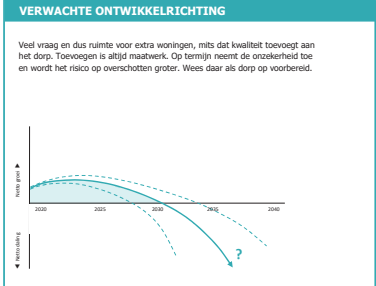


WONINGKWALITEIT
Groen: veel woningen met hoge kwaliteit

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

MARKTPOSITIE
Groen: veel woningen met goede marktpositie

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030			
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD	
koop	+	5	
sociale huur	0		
particuliere huur	0		
ACCENTEN NAAR WONINGTYPE		BEHOEFTE	PLANNEN HARD
H - Rj	-	match	
H - Appartement	0	match	
H - 'Patio'	+	mag meer	
K - Rj	+	mag meer	
K - Tweekapper	+	mag meer	
K - Vrij / kavel	+	match	4
K - Appartement	0	match	
K - 'Patio'	+	mag meer	
		n.t.b.	11
		TOTAAL	15
Er zijn enkele harde plannen voor vrijstaande koopwoningen. Het plaanabod moet gevarieerder zijn om beter aan te sluiten op de vraag. Benut het deel 'nader te bepalen' voor andere type woningen. Toevoegen blijft maatwerk.			



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN		
SOORT DORP	M ² -WAARDE 2021	M ² -WAARDE 2020
voorzieningskern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Dorpen ten westen van Kollum	€ 1.960	€ 1.525
Een hogere m ² -waarde betekent een betere marktpositie binnen de regio.		

M ² -WAARDE PER PRODUCT							
	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM.	Δ '20-'21
Particulier							
rj			€ 1.505			€ 1.505	€ 365
2*1		€ 1.925	€ 1.575	€ 1.825		€ 1.695	€ 205
vrijstaand	€ 2.025	€ 2.095	€ 2.105	€ 2.110	€ 1.970	€ 2.065	€ 445
appartement							
patio / bungalow							
SOCIALE HUUR							
eengezins	€ 1.765	€ 1.610	€ 1.665			€ 1.655	€ 365
appartement							
patio / bungalow					€ 1.925	€ 1.740	€ 515
GEMIDDELD							
	€ 2.015	€ 1.960	€ 1.825	€ 2.085	€ 1.960	€ 1.960	€ 435
TOP-3 HOGE M²-WAARDEN							
(-= goede marktpositie)							
1. Particulier vrijstaand 1990-2010							
2. Particulier vrijstaand 1970-1990							
3. Particulier vrijstaand 1945-1970							
TOP-3 LAGE M²-WAARDEN							
(-= zwakere marktpositie)							
1. Particulier rj 1970-1990							
2. Particulier 2*1 1970-1990							
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
NOARDEAS	€ 1.919	5%	€ 2.007	11%	€ 90	-€ 20	46	-35%
rj-tussen	€ 1.839	35%	€ 1.922	37%	€ 85	€ 35	61	88%
rj-hoek	€ 1.535	-15%	€ 1.600	-11%	€ 65	€ 10	33	36%
2*1	€ 1.755	1%	€ 1.873	9%	€ 120	-€ 15	30	-25%
vrijstaand	€ 2.157	14%	€ 2.216	21%	€ 60	-€ 50	62	-37%
appartement	€ 3.476	22%	€ 3.667	36%	€ 190	-€ 140	37	-85%

MARKTDRUKSCORE

NOARDEAST-FRYSLÂN

+

rj-tussen

+

rj-hoek

0

2*1

0

vrijstaand

+

appartement

+

WAT BETEKENT DIT?

- De koopmarkt in Noardeast-Fryslân is krapp(er) geworden.

- Dat geldt vooral voor tussenwoningen, vrijstaande woningen en appartementen.

- Voor hoekwoningen en tweekappers is de markt gemiddeld.

- Verkoop- en looptijd rijwoningen is wel toegenomen.

- De cijfers gelden voor de hele gemeente.

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

SAMENGEVAT	
Onder de dorpen ten oosten van Kollum vallen Oudwoude, Triemen en Westergeest. Alle dorpen zijn woondorpen met weinig of geen dagelijkse voorzieningen. De dorpen leunen op voorzieningen in grotere dorpen in de buurt, zoals Kollum.	
De krapte op de woningmarkt is toegenomen. Er is vooral behoefte aan extra koopwoningen. Het aantal sociale huurwoningen mag stabiel blijven. Toevoegen van woningen is altijd maatwerk, passend bij de lokale vraag en schaal van het dorp. Hoe het aantal huishoudens zich op de langere termijn (na 2030) ontwikkelt, is nog onzeker.	
Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er is ook vraag naar betaalbare rij-koopwoningen, o.a. voor starters, met meer kwaliteit (nieuwer en duurzamer).	
Anders dan in de voorzieningskernen is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.	
De m ² -waarde van woningen is hier relatief hoog: gemiddeld € 1.960. Het gemiddelde van alle woondorpen is € 1.680. Vooral kleinere, oude woningen hebben een lage m ² -waarde en zijn daardoor kwetsbaar op de markt. In het algemeen geldt: hoe lager de m ² -waarde, hoe kwetsbaarder de marktpositie.	
Op sommige plekken is de voorraad verouderd, zoals in delen van Westergeest. 22,7% is gebouwd na 1990. Dat is relatief veel (gemiddeld: 21,7%).	
Het gemiddelde verbruik is 5,6 m ³ gas per m ² woning. Dat is iets meer dan gemiddeld in de regio. Eengezinswoningen in de sociale huursector en particuliere vrijstaande woningen hebben het hoogste verbruik (5,7 m ³ /m ²).	
Er zijn voldoende plannen voor vrijstaande koopwoningen. Veel plannen zijn nog nader te bepalen. Benut dit deel om woningen toe te voegen die passen bij de concrete behoefte van het dorp. Toevoegen blijft maatwerk. De vraag naar eengezins-sociale huurwoningen neemt af, waardoor verdunning nodig is (minder rijwoningen, meer patio's / bungalows).	