

# Woonvisie Dantumadiel

maken van heldere keuzes tegen de achtergrond van krimp





# Bijlagen Woonvisie Dantumadiel

Vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Dantumadiel op de raadsvergadering van 16 februari 2010



# Inhoudsopgave

Bijlage 1	Analyse van de woningmarkt in Dantumadiel.....	3
Bijlage 2	Verslag kaderstellende workshop met de raad .....	30
Bijlage 3	Verslag workshop met de klankbordgroep .....	33
Bijlage 4	Verslag presentatie concept-woonvisie Dantumadiel dorpsbelangen.....	39



## Bijlage 1

# Analyse van de woningmarkt in Dantumadiel



# 1 Omvang van de bevolking en de woningvoorraad

## 1.1 Huidige bevolkingsomvang

Tabel 1.1 toont de omvang van de gemeente Dantumadiel in de afgelopen jaren. Per 1 januari 2008 bedraagt de bevolking van Dantumadiel 19.399 inwoners. De trend over de laatste jaren kenmerkt zich door een constante lichte daling van het aantal inwoners, met uitzondering van 2001 en 2004 waarin een lichte groei van het aantal inwoners voor kwam.

**Tabel 1.1** *Bevolkingsomvang Dantumadiel per 01-01-2008*

Historische Bevolkingsloop											
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Dantumadiel	19.930	19.854	19.833	19.843	19.765	19.685	19.726	19.679	19.555	19.461	19.399
<b>Groei per jaar</b>		-0,38%	-0,11%	0,05%	-0,39%	-0,40%	0,21%	-0,24%	-0,63%	-0,48%	-0,32%

(Bron: Provincie Fryslân/CBS)

In absolute aantallen bedroeg de afname van het aantal inwoners tussen 1999 en 2008 455 personen, wat neerkomt op een gemiddelde daling per jaar van 45 inwoners gezien over de laatste tien jaar.

Tabel 1.2 laat zien dat de afname van het aantal personen vooral op het conto van het negatieve migratiesaldo kan worden geschreven. Tussen 2002 en 2008 vertrokken er elk jaar meer mensen dan er bij kwamen in Dantumadiel, met uitzondering van 2003. Het geboorteoverschot in Dantumadiel is de afgelopen jaren positief gebleven. Tussen 2002 en 2008 bedroeg de natuurlijke aanwas in Dantumadiel 194 inwoners. De laatste jaren laten wel een kleiner overschot zien voor de natuurlijke aanwas; dit komt vooral door een daling in het aantal geboortes. In elk jaar was het negatieve migratiesaldo (m.u.v. 2003) groter dan het positieve geboorteoverschot, wat met uitzondering van 2003 elk jaar heeft geleid tot een afname van het totaal aantal inwoners van Dantumadiel. In de nabije toekomst zal het geboorteoverschot ook negatief worden door de verdere vergrijzing. Het sterftecijfer zal stijgen terwijl het geboortecijfer zal dalen.

**Tabel 1.2** *Migratie en natuurlijke aanwas Dantumadiel 1998-2008*

Bevolking	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
vestiging	740	762	603	565	587	654	564	602	582	602	661
vertrek	856	808	661	681	708	620	671	751	691	689	705
<b>migratiesaldo</b>	<b>-116</b>	<b>-46</b>	<b>-58</b>	<b>-116</b>	<b>-121</b>	<b>34</b>	<b>-107</b>	<b>-149</b>	<b>-109</b>	<b>-87</b>	<b>-44</b>
geboorte	250	238	269	245	235	236	225	199	201	201	209
sterfte	217	210	193	202	194	196	201	172	183	171	195
<b>Geboorteoverschot</b>	<b>33</b>	<b>28</b>	<b>76</b>	<b>43</b>	<b>41</b>	<b>40</b>	<b>24</b>	<b>27</b>	<b>18</b>	<b>30</b>	<b>14</b>
<b>Bevolkingssaldo</b>	<b>-83</b>	<b>-18</b>	<b>18</b>	<b>-73</b>	<b>-80</b>	<b>74</b>	<b>-83</b>	<b>-122</b>	<b>-91</b>	<b>-57</b>	<b>-30</b>

(Bron: Provincie Fryslân/CBS)

## 1.2 Huidige woningvoorraad en restrictiegetallen

De woningvoorraad in Dantumadiel bedroeg per 1 januari 2008 7630 woningen. Daarmee is het totaal aantal woningen in Dantumadiel in de periode 1998-2008 gegroeid met 330 woningen. Tabel 1.3 laat tevens zien dat de netto woningvoorraad elk jaar is gegroeid.

**Tabel 1.3 Netto toename woningvoorraad 1998 t/m 2008**

Netto toevoeging	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	gemiddeld
Achtkarspelen	103	72	37	49	78	43	131	70	49	87	75	72
<b>Dantumadiel</b>	<b>108</b>	<b>52</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>27</b>	<b>43</b>	<b>13</b>	<b>44</b>	<b>23</b>	<b>8</b>	<b>74</b>	<b>37</b>
Dongeradeel	123	115	76	33	45	-22	183	14	64	125	84	76
Kollumerland	120	105	26	74	13	19	24	42	32	37	13	46

(Bron: CBS/prov.fryslan)

**Tabel 1.4 Ontwikkeling woningvoorraad Dantumadiel**

Dantumadiel	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Woningvoorraad 01-01	7300	7398	7446	7458	7459	7482	7527	7538	7584	7605	7630
Jaarlijkse toename voorraad	108	52	8	7	27	43	13	44	23	8	74
<b>Restant richtgetal</b>											<b>222</b>

(Bron: CBS/prov.fryslan)

### *Toekomstige aantallen nieuwbouwwoningen*

Het beschikbare contingent voor de komende jaren is vastgelegd in de regionale woningbouwafspraken met de provincie Fryslan, die recent zijn vastgesteld. Het restant richtgetal voor 2008 bedroeg, volgens opgave van de provincie Fryslân, per 1-jan-2008 222 woningen. Op grond van de gemaakt afspraken over de Centrale As kan Dantumadeel bovendien 150 woningen extra bouwen. Het restant richtgetal van Dantumadiel bedroeg in 2009 nog 148. Met de extra 150 toegevoegde woningen uit de Centrale As komt dit uit op een beschikbare nieuwbouwcapaciteit van 298 voor de periode t/m 2015.

De provincie heeft de restant richtgetallen berekend op basis van de CBS-aantallen gerealiseerde woningen.

## 1.3 LOG REG GEM prognose 2006

Om de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen goed te kunnen voorspellen is het van belang te beschikken over de bevolkings- en huishoudens ontwikkelingen. De provinciale IPB prognose van 2006 heeft 3 trendprognoses opgenomen in het demografische model. De doorberekende prognoses voor Dantumadiel zijn gebaseerd op de aangegeven voorkeursvariant de LOG REG GEM-variant. De keuze voor de IPB-prognose in plaats van de CBS prognose, is het meenemen van regiospecifieke aspecten in de IPB prognose, waar het CBS zich beroept op algemene trends voor heel Nederland.

Alle varianten zijn afgeleid van de historische gegevens. Het verschil in de prognoses zit in de wijze van berekenen van het migratiesaldo.

### *Bevolking:*

De provinciale prognose varianten geven allen een eenduidig beeld van dalende bevolkingsaantallen in de toekomst. In alle trendprognoses wordt uitgegaan van een versnelde daling van het aantal inwoners. In tabel 1.5 geven de prognoses een daling van het absolute aantal inwoners van 2005-2030 van 2680 inwoners (GEM-variant) tot meer dan 4500 inwoners (LOG REG-variant). Ook op korte termijn zal de daling van het aantal inwoners fors zijn met een in 2015

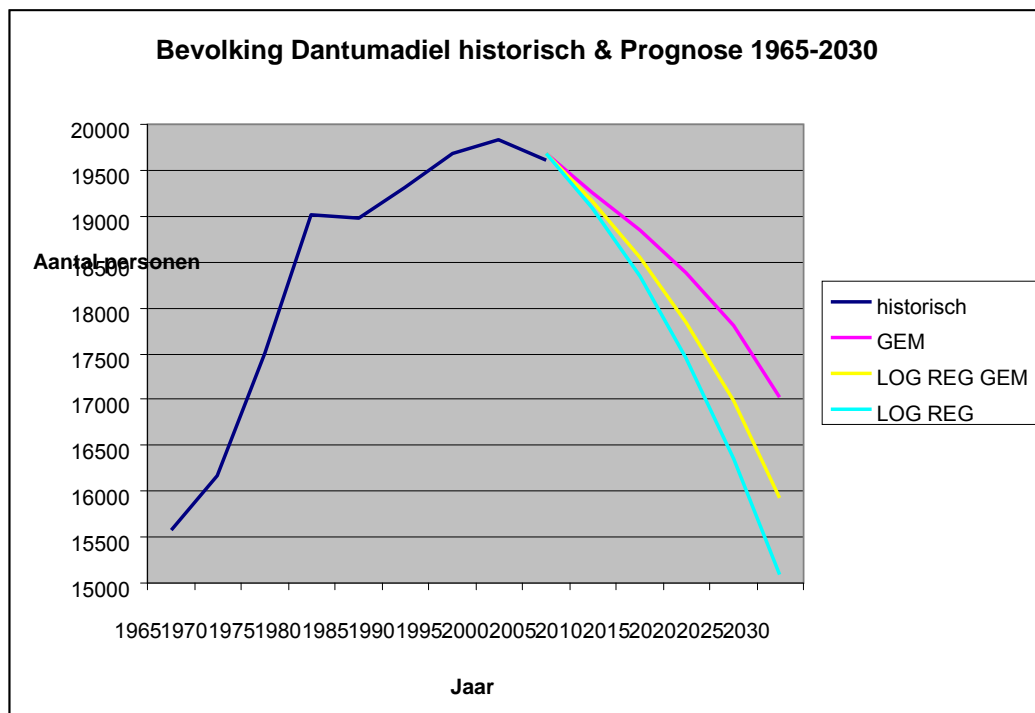
verwachte daling van meer dan 840 inwoners volgens de GEM-variant en meer dan 1300 inwoners in de LOG REG-variant.

**Tabel 1.5 Bevolkingsomvang trendprognoses Dantumadiel**

TOTALE BEVOLKING	2005	2010	2015	2020	2025	2030
GEM	19683	19253	18839	18383	17803	17030
LOG REG GEM	19683	19164	18557	17847	16984	15926
LOG REG	19683	19096	18347	17448	16366	15095

(Bron: provincie Fryslân)

**Figuur 1.1 Prognose aantal inwoners Dantumadiel**



(Bron: provincie Fryslân)

Afgaande op de voorkeursvariant is in tabel 1.6 de bevolkingsontwikkeling van Dantumadiel tot en met 2020 afgezet tegen de andere gemeentes in de regio Noordoost Fryslân. Volgens de voorkeursvariant LOG REG GEM zal het inwonertal van Dantumadiel veel sterker dalen dan gemiddeld in de regio Noordoost Fryslân. Tot 2020 laten de gemeente Dongeradeel en Kollumerland een lichte stijging zien van het aantal inwoners. In Achtkarspelen zal de bevolking licht dalen tot 2020.

De bevolkingsdaling in de prognose van 2006 is veel negatiever dan de vorige prognose uit 2003, dit komt door de aangepaste migratiecijfers voor Dantumadiel, die negatiever zullen uitvallen.

**Tabel 1.6 Bevolkingsomvang voorkeursvariant (LOG REG GEM) Noordoost Fryslân**

Gemeente	2005	2010	2015	2020	05-20 %
Achtkarspelen	28153	28040	27700	27141	-3,6%
<b>Dantumadiel</b>	<b>19683</b>	<b>19164</b>	<b>18557</b>	<b>17847</b>	<b>-9,3%</b>
Dongeradeel	25201	25199	25626	26187	3,9%
Kollumerland	13094	13128	13329	13613	4,0%
<i>Totaal NOFA</i>	<i>86131</i>	<i>85531</i>	<i>85212</i>	<i>84788</i>	<i>-1,6%</i>

(Bron: provincie Fryslân)

**Woningbehoefte**

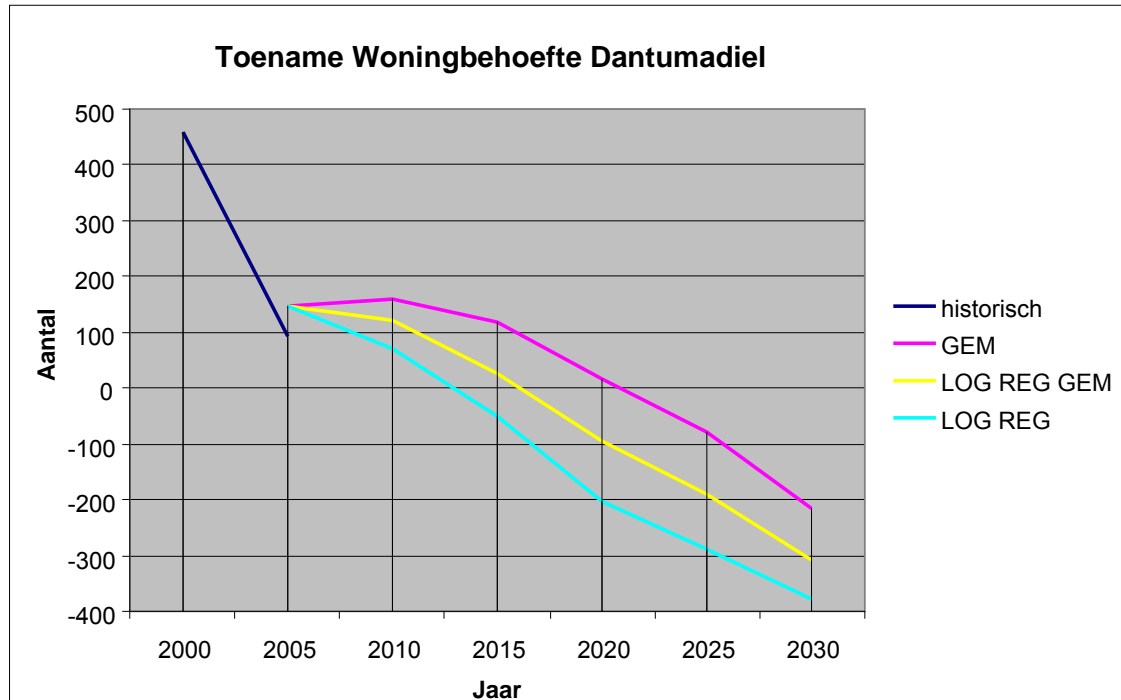
De bevolkingsomvang in de gemeente Dantumadiel zal de komende jaren verder afnemen. De woningbehoefte echter zal voorlopig door de huishoudensgroei nog licht toenemen. Een afname van het aantal huishoudens en dus van de woningbehoefte is volgens de voorkeursvariant te verwachten rond 2017. Tabel 1.7 en figuur 1.2 laten de groei van de woningbehoefte in de gemeente Dantumadiel zien.

**Tabel 1.7 Groei woningbehoefte voorkeursvariant (LOG REG GEM)**

Jaar	Vershil
2005-2010	120
2010-2015	26
2015-2020	-94
2020-2025	-191
2025-2030	-307

(Bron: provincie Fryslân)

Figuur 1.2 Groei woningbehoefte voorkeursvariant (LOG REG GEM)



(Bron: provincie Fryslân)

Tabel 1.8 laat het aantal inwoners zien over de afgelopen tien jaar, de woningvoorraad en de daarbij berekende gemiddelde woningbezetting/bezettingsgraad per woning. De trend voor de afnemende gemiddelde woningbezetting (aantal inwoners per woning) is vergelijkbaar met de landelijke en provinciale trend van een dalende bezettingsgraad per woning. De geringe leegstand heeft in deze jaren nauwelijks invloed gehad op de gemiddelde bezettingsgraad. Naar verwachting zal onder invloed van de gezinsverdunding de gemiddelde woningbezetting in Dantumadiel nog verder dalen.

Tabel 1.8 Gemiddelde woningbezetting Dantumadiel

Bezettingsgraad	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Inwoners	19930	19854	19833	19843	19765	19685	19726	19679	19555	19461	19399
Woningvoorraad	7300	7398	7446	7458	7459	7482	7527	7538	7584	7605	7630
Leegstand	108	52	8	7	27	43	13	44	23	8	74
<b>Bezettingsgraad</b>	2,77	2,70	2,67	2,66	2,66	2,65	2,63	2,63	2,59	2,56	2,57

(Bron: CBS)

**Conclusies met betrekking tot de omvang van de bevolking en de woningbehoefte:**

- De trend van de afgelopen jaren met betrekking tot de daling van het aantal inwoners in Dantumadiel, zal zich versneld voortzetten in de toekomst.
- De bevolkingsdaling wordt nu nog veroorzaakt doordat het negatieve migratiesaldo groter is dan het positieve geboorteoverschot. In de toekomst zal het geboorteoverschot echter ook negatief zijn. Deze ontwikkeling versterkt de afname van de bevolking.
- De groei van de woningvoorraad over de afgelopen jaren, zal zich licht doorzetten in de nabije toekomst.
- Volgens de voorkeursvariant (LOG REG GEM) is afname van het aantal huishoudens en dus van de woningbehoefte te verwachten tussen rond 2015. Dit is eerder dan verwacht.
- De gemiddelde woningbezetting zal verder dalen, volgens de landelijke en provinciale trend. Dit betekent dat de gezinsverdunning nog enigszins door zal gaan.

## 2 Samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad

### 2.1 Samenstelling van de bevolking en bevolkingsprognose LOG REG GEM

In de vorige paragraaf is de bevolkingsontwikkeling aangegeven samen met de woningvoorraad ontwikkeling. Deze absolute getallen zeggen nog niets over de gewenste samenstelling van de woningvoorraad; hiervoor is de samenstelling van de bevolking en nog preciezer de samenstelling van de huishoudens van belang. Veranderingen in de samenstelling van de bevolking leiden tot een verandering in de woningvraag.

De cijfers in de volgende tabellen zijn berekend uit de voorkeursvariant (LOG REG GEM) van de provinciale trendprognose uit 2006. In tabel 2.1 en figuur 2.1 is te zien dat de bevolking in Dantumadiel verder zal vergrijzen en dat het aantal jongeren af zal nemen.

**Tabel 2.1 Leeftijdsopbouw van de bevolking; prognose volgens de LOG REG GEM variant, 2006**

Leeftijd	2005		2010		2015		2020		2025	
0-24	6576	33,4%	6121	31,9%	5601	30,2%	5046	28,3%	4626	27,2%
25-54	7850	39,9%	7328	38,2%	6755	36,4%	6046	33,9%	5280	31,1%
55-74	3934	20,0%	4403	23,0%	4827	26,0%	5249	29,4%	5256	31,0%
75+	1323	6,7%	1312	6,9%	1374	7,4%	1506	8,4%	1822	10,7%
<b>totaal</b>	<b>19683</b>	100,0%	<b>19164</b>	100,0%	<b>18557</b>	100,0%	<b>17847</b>	100,0%	<b>16984</b>	100,0%

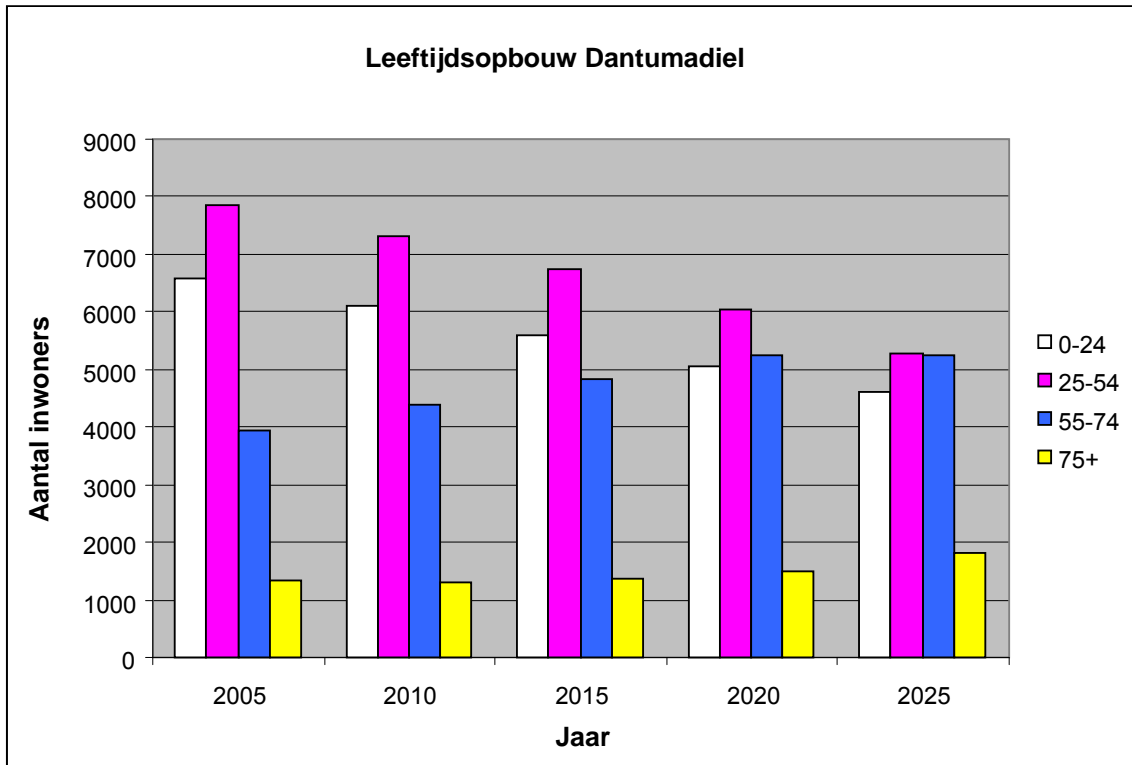
(Bron: provincie Fryslân)

De daling van het aantal geboortes zal zich verder doorzetten, mede hierdoor zal het aantal jongeren in de categorie 0-24 jaar met bijna 2000 inwoners afnemen. Procentueel bedraagt de krimp van jongeren hierdoor bijna 30% tussen 2005 en 2025. Over het totaal aantal inwoners gezien daalt de categorie jongeren met meer dan 7%.

Vanwege de al langer spelende trend van de daling van het aantal geboortes zal ook de categorie 25-54 afnemen. Tussen 2005 en 2025 zal dit met meer dan 2500 inwoners afnemen. De omvang van de beroepsbevolking zal hierdoor afnemen met 10% op het totaal aantal inwoners. Ook neemt de druk op de beroepsbevolking toe (verhouding aantal werkenden/niet werkenden). Dit valt vooral toe te schrijven aan de forse stijging ouderen in Dantumadiel in de toekomst. Hoewel de vergrijzing al is ingezet, zal de vergrijzing versneld doorgaan door de instroom van babyboomers in de categorie 75+ en de daling van het aantal jongeren. Dit effect is in Dantumadiel sterker dan in de omliggende gemeenten/regio.

Voor de categorie 55-74 zal er een toename zijn tot 2025 met meer dan 1300 inwoners. De categorie 75+ zal groeien met meer dan 500 inwoners. Hierdoor zal logischerwijs de kwantitatieve vraag naar ouderenwoningen toenemen. Ook zal dit effect hebben op de samenstelling van de kwalitatieve vraag naar woningen. Veranderingen in woonwensen van senioren zullen nauwgezet gevolgd moeten worden.

Figuur 2.1 Leeftijdsofbouw van de bevolking trendprognose 2006 (log-reg-gem)



(Bron: provincie Fryslân)

Tabel 2.2 geeft een beeld van de samenstelling van de huishoudens in Dantumadiel naar leeftijd\* in 2005 uit de provinciale prognose van 2006. Een kwart van de huishoudens in Dantumadiel bestaat uit alleenstaanden. De samenwonende inwoners met kind vormen nu nog de grootste groep huishoudens in de gemeente. Opvallend is dat 52,7% van de huishoudens valt in de categorie 25-54 jaar. Het percentage jonge huishoudens is vergeleken met Noordoost Fryslân laag met 2,4%.

De prognose volgens de voorkeursvariant is dat het aantal huishoudens na 2015 zal gaan dalen. Verwacht wordt dat de woonbehoefte dan negatief wordt en er sprake zal zijn van een kwantitatief overschot aan woningen.

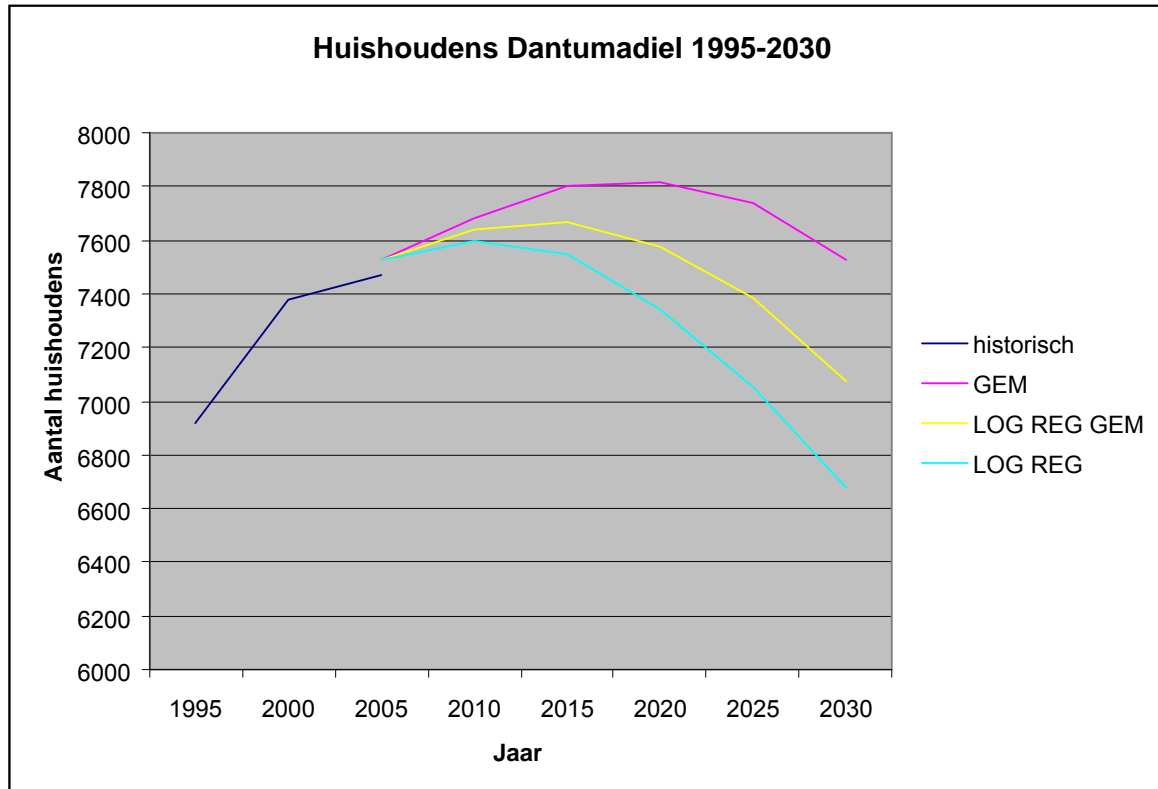
Tabel 2.2 Huishoudens naar leeftijd en huishoudensamenstelling 2005

Leeftijd	Alleenstaand	Samenwonend zonder kind	Samenwonend met kind	1 Ouder gezin	Overig	Totaal	%
0-24	78	81	9	8	5	181	2,4
25-54	542	681	2487	239	17	3966	52,7
55-74	640	1297	402	76	13	2428	32,3
75+	601	267	20	55	5	948	12,6
<b>Totaal</b>	1861	2326	2918	378	40	<b>7523</b>	<b>100,0</b>
<b>%</b>	<b>24,7</b>	<b>30,9</b>	<b>38,8</b>	<b>5,0</b>	<b>0,5</b>	<b>100,0</b>	

(Bron: provincie Fryslân)

\* Leeftijd ingedeeld naar hoofd van de bevolking

**Figuur 2.2** Prognose aantal huishoudens Dantumadiel



(Bron; provincie Fryslân)

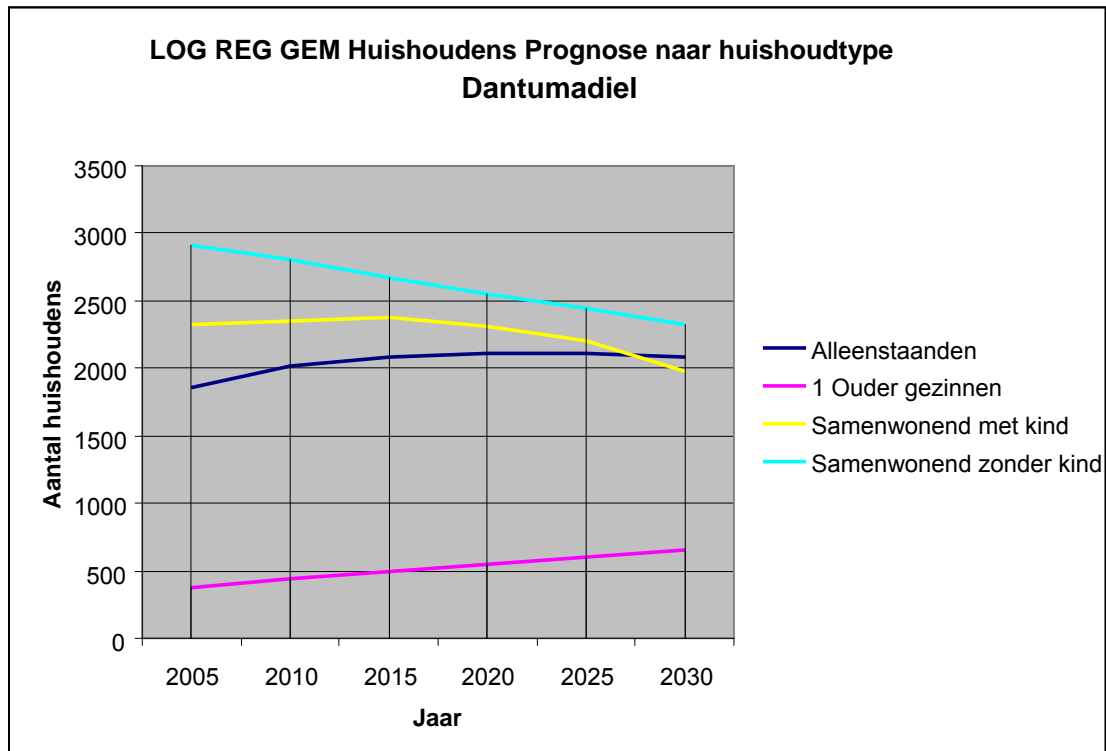
Tabel 2.3 en figuur 2.3 laten zien dat de komende jaren het aantal alleenstaanden en één ouder gezinnen zal toenemen en het aantal huishoudens bestaande uit samenwonende inwoners zal afnemen. Dit betekent dat de voorraad vooral zal moeten worden aangepast op de (veranderende) woonwensen van deze huishoudens.

**Tabel 2.3** Samenstelling van de huishoudens in Dantumadiel: prognose

LOG REG GEM PROGNOSE	2005	2010	2015	2020	2025	2030
Alleenstaanden	1861	2012	2083	2110	2108	2079
1 Ouder gezinnen	378	443	499	552	595	655
Samenwonend met kind	2918	2802	2666	2551	2440	2319
Samenwonend zonder kind	2326	2345	2377	2317	2198	1983

(Bron: Provincie Fryslân)

**Figuur 2.3 Samenstelling van de huishoudens in Dantumadiel: prognose**



(Bron: provincie Fryslân)

## 2.2 Huishoudens naar inkomen en samenstelling

Het gemiddelde inkomen in de gemeente Dantumadiel ligt lager dan het gemiddelde inkomen van de NOFA gemeenten en lager dan het Fries gemiddelde. 48% van de huishoudens in de gemeente Dantumadiel valt in de lage inkomensgroep (< €1600). De som der percentages voor de regio Noordoost Fryslân ligt op 47% en voor Fryslân als geheel ligt dit percentage op 44%.

**Tabel 2.4 Huishoudens naar netto maandinkomen en huishoudensamenstelling Dantumadiel**

Netto maandinkomen	Alleenstaand	Huishoudens met Kinderen	Samenwonend	Totaal van alle huishoudens
< € 1000	28%	5%	1%	10%
€ 1000 - € 1200	20%	11%	14%	14%
€ 1200 - € 1400	13%	11%	13%	12%
€ 1400 - € 1600	14%	11%	11%	12%
€ 1600 - € 1800	7%	10%	7%	8%
€ 1800 - € 2000	7%	10%	8%	9%
€ 2000 - € 2500	7%	17%	16%	14%
> € 2500	4%	25%	30%	21%
Totaal	100%	100%	100%	100%

(Bron: WOBOF)

Op basis van de inkomensklassen welke zijn gebaseerd op de uitgangspunten van RIGO Research en Advies in de publicatie 'De woningmarkt in Fryslân 2007-2016' (december 2007) valt 41% van de huishoudens in Dantumadiel in de lage inkomensgroep en behoort daarmee tot de doelgroep. In Dantumadiel behoort 49% van de alleenstaanden en 38% van de huishoudens

met kinderen tot de doelgroep. Tabel 2.5 en 2.6 geven de huishoudens naar inkomensklassen in de gemeente Dantumadiel weer.

Grenzen inkomensklassen		
Indeling	Huishoudensamenstelling	Inkomensklassen
doelgroep	Eenpersoons	tot € 1200
	Meerpersoons	tot € 1600
middeninkomens	Eenpersoons	vanaf € 1200 tot € 2000
	Meerpersoons	vanaf € 1600 tot € 2000
hogere inkomens		meer dan € 2000

(Bron: 'De woningmarkt in Fryslân 2007-2016', RIGO Research en Advies)

**Tabel 2.5 en tabel 2.6 Huishouden naar inkomensklassen Dantumadiel**

Inkomensgroepen	Alleenstaand	Huishouden Met kinderen	Samenwonend	Totaal
Lagere inkomens	49%	38%	40%	41%
Midden inkomens	41%	20%	15%	24%
Hogere inkomens	10%	42%	45%	35%
Totaal	100%	100%	100%	100%
Absoluut	1844	3182	2500	7526

Huishoudtypen	Doelgroep	Midden Inkomens	Hogere Inkomens	Totaal
Alleenstaand	29%	43%	7%	25%
Huishouden met kinderen	39%	36%	51%	42%
Samenwonend	32%	21%	42%	33%
Totaal	100%	100%	100%	100%
Absoluut	3105	1771	2650	7526

(Bron: WOBOF)

### 2.3 Samenstelling van de woningvoorraad

Voor de analyse van de woningvoorraad is gebruik gemaakt van gegevens uit het WOBOF (Woningbehoeften onderzoek Fryslân) 2007.

Tabel 2.7 geeft de woningvoorraad naar woningtype op 1 januari 2005 weer. De woningvoorraad van Dantumadiel bedroeg op 1 januari 2005 7538 woningen. Het aandeel koopwoningen bedroeg 66% en het aandeel huurwoningen bedroeg 34% van het totaal aantal woningen.

**Tabel 2.7 Woningvoorraad naar woningtype op 1 januari 2007**

	Dantumadiel %	Noordoost %
huur tussen -hoekwoning	25%	23%
huur (half) vrijstaand	7%	7%
huur bebo	2%	2%
huur flat zonder lift	0%	0%
huur flat met lift	0%	1%
huur overig	0%	0%
<b>Huur totaal</b>	<b>34%</b>	<b>33%</b>
koop tussen-hoekwoning	2%	8%
koop 2 onder 1 kap	11%	12%
koop vrijstaand	48%	43%
appartement	0%	0%
koop overig	5%	4%
<b>Koop totaal</b>	<b>66%</b>	<b>67%</b>
<b>Totaal huur en koop</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Woningvoorraad</b>	<b>7525</b>	<b>34115</b>

(Bron: WOBOF)

Daarmee is de verhouding huur- en koopwoningen nagenoeg gelijk aan die van de regio Noordoost Fryslân. In het koopsegment valt op dat er in Dantumadiel in verhouding tot Noord-oost Fryslân relatief weinig tussen- en hoekwoningen zijn en relatief veel vrijstaande woningen. Het aantal vrijstaande koopwoningen is goed voor bijna de helft van het totaal aantal koopwoningen in Dantumadiel.

Wanneer er gekeken wordt naar de prijsklasse van de huur en koopwoningen in Dantumadiel (tabel 2.7) valt op dat het aandeel goedkope koopwoningen ver onder het aandeel van Noord-oost Fryslân ligt. Aan de andere kant zijn er in verhouding weer meer dure koopwoningen in Dantumadiel vergeleken met Noordoost Fryslân. Dit komt door het grote aantal vrijstaande koopwoningen in Dantumadiel. Het huursegment is verhoudingsgewijs overeenkomstig met Noordoost Fryslân zonder opvallende verschillen.

**Tabel 2.8 Woningvoorraad naar huur/koop en prijsklasse**

Woningvoorraad	% Dantumadiel	% Noordoost
huur/goedkoop (tot € 339)	14%	14%
huur € 340 tot € 485	20%	17%
huur vanaf € 486	1%	2%
koop tot € 150.000	3%	9%
koop € 150.000-€ 200.000	13%	16%
koop € 200.000-€ 250.000	17%	15%
koop vanaf € 250.000	32%	27%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

(Bron: WOBOF)

## 2.4 Huishoudens naar woningtype

Een verdere verdeling voor de woningmarkt is gemaakt door woningtypes toe te delen aan huishoudentypes. In tabel 2.9 zijn de huishoudens naar woningtype getoond voor Dantumadiel, extra toegevoegd is dezelfde huishoudens naar woningtype verdeling voor de regio Noordoost Fryslân ter vergelijking.

In Dantumadiel worden de tussen- en hoekwoningen in de huursector in verhouding sterk bezet door huishoudens onder de 25 jaar en alleenstaanden uit de andere leeftijdscategorieën. Dit betekent dat alleenstaanden uit alle leeftijdscategorieën vooral huren in plaats van kopen. De andere huishoudtypen (dus niet de alleenstaanden) betrokken relatief juist meer koopwoningen. Zo betrok maar liefst 59% van de gezinnen tussen de 25-44 jaar met kinderen en 60% van de gezinnen tussen de 45-64 jaar met kinderen, een vrijstaande koopwoning in Dantumadiel. Ook van de 2-persoonshuishoudens zonder kinderen in de leeftijdscategorieën 25-44 en 45-64 woont het merendeel in een vrijstaande koopwoning.

Vergeleken met de andere gemeentes in de regio Noordoost Fryslân valt op dat de jongeren in Dantumadiel verhoudingsgewijs meer huurwoningen hebben betrokken dan jongeren in de rest van Noordoost Fryslân. Het betreft hier vooral tussen- en hoekwoningen. Opvallend is ook dat 0% van de jongere huishoudens en totaal slechts 2% van de huishoudens in Dantumadiel een tussen- en hoekwoning in de koopsector heeft betrokken tegenover respectievelijk 16% en 8% in Noordoost Fryslân. Vrijstaande koopwoningen worden in Dantumadiel in verhouding tot Noordoost Fryslân meer betrokken in de categorieën gezinnen met kind en 2-persoons huishoudens. Alleenstaande huishoudens in de leeftijd 45-64 hebben in Dantumadiel verhoudingsgewijs meer gehuurd (71%) dan in de rest van de regio (60%), logischerwijs gaat dit ten koste van het aandeel betrokken koopwoningen voor deze huishoudens (29% voor Dantumadiel tegen 40% voor Noordoost Fryslân).

Tabel 2.9 Huishoudensamenstelling naar woningtype

Dantumadiel PERCENTAGES	<25 jaar	25-44 jaar			45-64 jaar			65+		Totaal
	Onder 25	1 persoons	gezinmetkind	2 persoons	1 persoons	gezinmetkind	2 persoons	1 persoons	overig	
huur tussen -hoekwoning	55%	45%	12%	13%	57%	14%	17%	44%	28%	25%
huur (half) vrijstaand	15%	0%	5%	11%	8%	10%	5%	6%	11%	7%
huur bebo	3%	17%	0%	0%	6%	0%	0%	5%	0%	2%
huur flat zonder lift	4%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%
huur flat met lift	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%
huur overig	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	1%	0%
<b>HUUR TOTAAL</b>	<b>77%</b>	<b>66%</b>	<b>17%</b>	<b>24%</b>	<b>71%</b>	<b>25%</b>	<b>23%</b>	<b>58%</b>	<b>40%</b>	<b>34%</b>
koop tussen-hoekwoning	0%	5%	3%	0%	0%	1%	0%	2%	2%	2%
koop 2 onder 1 kap	9%	8%	13%	14%	3%	10%	13%	2%	9%	11%
koop vrijstaand	14%	18%	59%	58%	23%	60%	61%	9%	46%	48%
appartement	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	26%	0%	0%
koop overig	0%	3%	8%	4%	3%	4%	3%	3%	3%	5%
<b>KOOP TOTAAL</b>	<b>23%</b>	<b>34%</b>	<b>83%</b>	<b>76%</b>	<b>29%</b>	<b>75%</b>	<b>77%</b>	<b>42%</b>	<b>60%</b>	<b>66%</b>
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Noordoost</b>	<b>&lt;25 jaar</b>	<b>25-44 jaar</b>			<b>45-64 jaar</b>			<b>65+</b>		<b>Totaal</b>
	Onder 25	1 persoons	gezinmetkind	2 persoons	1 persoons	gezinmetkind	2 persoons	1 persoons	overig	
huur tussen -hoekwoning	42%	40%	12%	13%	44%	15%	14%	39%	23%	23%
huur (half) vrijstaand	10%	7%	5%	6%	9%	6%	5%	8%	9%	7%
huur bebo	9%	15%	5	2%	5%	0%	0%	4%	0%	2%
huur flat zonder lift	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
huur flat met lift	0%	1%	5	0%	2%	0%	0%	6%	2%	1%
huur overig	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%
<b>HUUR TOTAAL</b>	<b>62%</b>	<b>67%</b>	<b>17%</b>	<b>21%</b>	<b>60%</b>	<b>21%</b>	<b>19%</b>	<b>58%</b>	<b>34%</b>	<b>33%</b>
koop tussen-hoekwoning	16%	13%	10%	11%	6%	6%	5%	7%	3%	8%
koop 2 onder 1 kap	15%	5%	17%	13%	8%	13%	15%	6%	11%	12%
koop vrijstaand	7%	13%	50%	49%	25%	53%	55%	25%	48%	43%
appartement	0%	0%	0%	2%	1%	0%	0%	1%	1%	0%
koop overig	0%	2%	6%	4%	0%	7%	6%	3%	3%	4%
<b>KOOP TOTAAL</b>	<b>38%</b>	<b>33%</b>	<b>83%</b>	<b>79%</b>	<b>40%</b>	<b>79%</b>	<b>81%</b>	<b>42%</b>	<b>66%</b>	<b>67%</b>
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

(Bron: WOBOF)

**Conclusies met betrekking tot de samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad:**

- Dantumadiel loopt voorop met de vergrijzing, ook in de toekomst zal de vergrijzing zich doorzetten; er komen meer ouderen enerzijds, anderzijds daalt het aandeel jongeren en inwoners van middelbare leeftijd.
- De druk op de beroepsbevolking zal sterk toenemen in Dantumadiel.
- Het aantal jonge huishoudens in Dantumadiel is erg laag, zowel in absolute getallen als verhoudingsgewijs.
- Het aantal senioren, alleenstaanden en één ouder gezinnen zal toenemen.
- Dantumadiel heeft een relatief omvangrijke doelgroep. 41% van de huishoudens valt in de lage inkomensklasse, 49% hiervan zijn alleenstaanden en 38% hiervan betreffen huishoudens met kinderen.
- Relatief veel jongeren en alleenstaanden uit alle leeftijdscategorieën huren een woning in plaats van een woning te kopen.
- Jongeren betrekken in Dantumadiel verhoudingsgewijs meer tussen- en hoekwoningen in de huursector (55%) dan gemiddeld in Noordoost Fryslân (42%), echter ze betrekken geen tussen- of hoekwoning in de koopsector (0%).
- Grote koopwoningen voorraad (minder goedkope koop < € 150.000).
- Geen tot nauwelijks appartementen of flats.
- In verhouding tot de omliggende gemeenten zijn er in Dantumadiel weinig tussen- en hoekwoningen in de koopsector, daarentegen zijn er juist meer vrijstaande koopwoningen.
- Vrijstaande koopwoningen worden in Dantumadiel in verhouding tot Noordoost Fryslân meer betrokken in de categorieën gezinnen met kind en 2-persoons huishoudens.



## 3 Woonsituatie en dynamiek op de woningmarkt

### 3.1 Woonsituatie naar inkomensklassen

In de gemeente Dantumadiel huurt het merendeel van de huishoudens met een laag inkomen een woning. 59% van de huishoudens met een laag inkomen huurt een woning, 41% is eigenaar van een huis. Huishoudens in de gemeente die tot de hogere inkomens worden gerekend wonen niet vaak in een huurwoning, in de gemeente Dantumadiel is dat slechts 7%. 93% van de huishoudens met een hoog inkomen woont in een koopwoning. In tabel 3.1 wordt de woonsituatie naar inkomensklassen weergegeven.

**Tabel 3.1 woonsituatie naar inkomensklassen Dantumadiel**

	Eigendom/prijsklasse		
	Lagere Inkomens	Midden Inkomens	Hogere inkomens
Huur goedkoop (tot € 339)	23%	15%	1%
Huur betaalbaar (€ 340 tot € 485)	35%	21%	4%
Huur duur (vanaf € 485)	1%	0%	2%
Koop tot € 150.000	4%	5%	2%
Koop € 150.000 tot € 200.000	12%	15%	11%
Koop € 200.000 tot € 250.000	12%	18%	21%
Koop vanaf € 250.000	13%	26%	59%
Totaal	100%	100%	100%

(Bron: WOBOF)

### 3.2 Gerealiseerde verhuizingen

Tabel 3.2 geeft de herkomst van de verhuisde huishoudens weer die in Dantumadiel in een woning zijn getrokken. Het betreft percentages van de cijfers over 2003 tot april 2007 uit het Wo-bof. In totaal zijn er in die periode ruim 1500 woningen van eigenaar gewisseld. Deze woningen zijn betrokken door 698 doorstromers uit de gemeente, 443 doorstromers van elders en 360 starters.

In de analyse van de gerealiseerde verhuizingen worden alle respondenten die sinds 2003 zijn verhuisd betrokken. Het werkelijke aantal verhuizingen in deze periode ligt hoger dan het hier genoemde aantal, omdat woningen meerdere keren kunnen zijn betrokken. Alleen de laatste (huidige) bewoner is geënquêteerd.

Tabel 3.2 *Herkomst verhuisde huishoudens Dantumadiel & regio Noordoost Fryslân*

Herkomst verhuisden voor Dantumadiel & regio Noordoost Fryslân		
Huur	Dantumadiel	Noordoost
Doorstromers uit eigen kern	37%	34%
Doorstromers uit rest gemeente	11%	13%
Doorstromers elders uit Fryslân	18%	11%
Doorstromers van buiten Fryslân	6%	8%
Starters	28%	34%
<i>Totaal huur eigen gemeente</i>	<i>48%</i>	<i>47%</i>
<i>Totaal huur uit Fryslân</i>	<i>66%</i>	<i>58%</i>
<b>Koop</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Doorstromers uit eigen kern	31%	37%
Doorstromers uit rest gemeente	14%	8%
Doorstromers elders uit Fryslân	26%	22%
Doorstromers van buiten Fryslân	9%	12%
Starters	20%	21%
<i>Totaal huur koop gemeente</i>	<i>45%</i>	<i>45%</i>
<i>Totaal huur koop Fryslân</i>	<i>71%</i>	<i>67%</i>
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Doorstromers uit eigen kern	34%	36%
Doorstromers uit rest gemeente	13%	10%
Doorstromers elders uit Fryslân	22%	17%
Doorstromers van buiten Fryslân	7%	10%
Starters	24%	27%
<i>Totaal gemeente</i>	<i>47%</i>	<i>46%</i>
<i>Totaal uit Fryslân</i>	<i>69%</i>	<i>63%</i>
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

(Bron: WOBOF)

Ongeveer een kwart van de verhuisden tussen 2003 en 2007 betreft starters, de rest is doorstromers. In de huurwoningen zijn naar verhouding meer starters ingestroomd dan in de koopwoningen, wat verwacht mag worden. Opvallend is wel dat in Dantumadiel minders starters een woning hebben betrokken dan in Noordoost Fryslân (24% tegen 27%).

Een ander verschil is dat Dantumadiel er minder in geslaagd is huishoudens van buiten de provincie Fryslân aan zich te binden. Slechts 7% van de doorstromers komt van buiten de provincie, tegen 10% voor de regio Noordoost Fryslân. Daarentegen zijn er zowel in de huur als in de koopsector relatief veel huishoudens vanuit Fryslân naar een woning in Dantumadiel getrokken.

Met 1500 verhuisde huishoudens over de periode 2003 tot april 2007 heeft Dantumadiel de minst dynamische woningmarkt van de regio Noordoost Fryslân. Met 1500 betrokken woningen op de totale woningvoorraad van 7605 (cijfer van 2007), is de doorstroming 20% over de periode 2003 tot 2007. Voor de andere gemeenten ligt dit op 23% of 24%. Wanneer dit naast het percentage van 7% doorstromers van buiten Fryslân wordt gelegd, is het aantal doorstromers van buiten Fryslân dat zich op de woningmarkt van Dantumadiel heeft begeven relatief nog kleiner ten opzichte van het absolute aantal doorstromers van buiten Fryslân in de andere gemeenten van de regio Noordoost Fryslân.

Van belang is eveneens de prijsklasse van de betrokken woning. In tabel 3.3 is de betrokken woning naar prijsklasse getoond voor Dantumadiel en ter vergelijking is de tabel voor Noordoost Fryslân eveneens toegevoegd. Opvallend is dat de betaalbare huurklasse (€ 340 tot € 485) relatief veel betrokken is in Dantumadiel door zowel de doorstromers als de starters. Voor de starters lijkt dit ten koste te gaan voor de betrokken woningen in de goedkope huursector, waar het

percentage betrokken woningen een stuk lager ligt dan in de rest van de regio Noordoost Fryslân. Een ander opvallend percentage is dat slechts 7% van de starters in Dantumadiel een koopwoning tot € 150.000 heeft betrokken tegenover 15% in de regio Noordoost Fryslân.

Tevens is het opvallend dat 44% van de doorstromers van elders een koopwoning boven de € 250.000 heeft betrokken in de gemeente Dantumadiel. Dit aandeel ligt fors hoger dan in de andere gemeenten in de regio Noordoost Fryslân.

**Tabel 3.3 Betrokken woning naar prijsklasse Dantumadiel & regio Noordoost Fryslân**

Dantumadiel	Doorstromers eigen gemeente	Doorstromers elders	Starters	Totaal	Absoluut
huur/goedkoop (tot € 339)	9%	7%	29%	13%	193
huur € 340 tot € 485	38%	23%	28%	31%	464
huur vanaf € 486	3%	9%	0%	4%	62
<b>Totaal</b>	<b>50%</b>	<b>39%</b>	<b>57%</b>	<b>48%</b>	<b>719</b>
koop tot € 150.000	0%	4%	7%	3%	46
koop € 150.000-€ 200.000	15%	3%	13%	11%	167
koop € 200.000-€ 250.000	13%	10%	14%	13%	188
koop vanaf € 250.000	22%	44%	9%	25%	380
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>1500</b>
Absoluut	698	443	360		
Noordoost	Doorstromers eigen gemeente	Doorstromers elders	Starters	Totaal	Absoluut
huur/goedkoop (tot € 339)	14%	10%	40%	20%	1547
huur € 340 tot € 485	28%	18%	17%	22%	1742
huur vanaf € 486	3%	4%	0%	3%	208
<b>Totaal</b>	<b>45%</b>	<b>32%</b>	<b>57%</b>	<b>45%</b>	<b>3497</b>
koop tot € 150.000	7%	8%	15%	9%	737
koop € 150.000-€ 200.000	15%	13%	18%	16%	1202
koop € 200.000-€ 250.000	15%	17%	6%	13%	993
koop vanaf € 250.000	18%	30%	4%	17%	1301
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>7730</b>
<b>Absoluut</b>	<b>3653</b>	<b>1916</b>	<b>2160</b>		

(Bron: WOBOF)

Als we de betrokken woningtypes zoals weergegeven in tabel 3.4 vergelijken dan houdt dit sterk verband met het woningaanbod in de gemeente.

De meest betrokken woning in het huursegment is de rij/hoekwoning. In het koopsegment worden juist weinig rij/hoekwoningen verkocht, slechts 2% van het totaal. In het koopsegment is de meest betrokken woning de vrijstaande koopwoning. Opvallend is dat bijna de helft van de doorstromers van elders (48%) een vrijstaande koopwoning betreft.

**Tabel 3.4 Betrokken woning naar woningtype**

Dantumadiel	Doorstromers eigen gemeente	Doorstromers elders	Starters	Totaal	Absoluut
huur tussen -hoekwoning	37%	28%	40%	35%	524
huur (half) vrijstaand	7%	7%	7%	7%	102
huur bebo	1%	4%	6%	3%	49
huur flat zonder lift	1%	0%	4%	2%	24
huur flat met lift	3%	0%	0%	1%	20
huur overig	0%	0%	0%	0%	0
<b>Huur totaal</b>	<b>49%</b>	<b>39%</b>	<b>57%</b>	<b>48%</b>	<b>719</b>
koop tussen-hoekwoning	1%	3%	3%	2%	31
koop 2 onder 1 kap	14%	7%	9%	10%	156
koop vrijstaand	34%	48%	29%	37%	548
appartement	0%	0%	0%	0%	0
koop overig	2%	3%	2%	3%	38
<b>Koop totaal</b>	<b>51%</b>	<b>61%</b>	<b>43%</b>	<b>52%</b>	<b>773</b>
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>1492</b>
<b>Absoluut</b>	<b>697</b>	<b>433</b>	<b>361</b>		

(Bron: WOBOF)

Gezien het aanbod huurwoningen (33%) en het aanbod koopwoningen (67%) in Dantumadiel en de verhouding betrokken woningen (719 tegen 773) blijkt dat de huurmarkt in Dantumadiel een stuk dynamischer is dan de koopmarkt. Wanneer er echter vergeleken wordt met de omliggende gemeentes blijkt dat de huurmarkt in Dantumadiel ten opzichte van de huurmarkten in de andere gemeentes een stuk minder dynamisch is. De doorstroming in de huursector is het grootste in de rij/hoekwoningen en in de koopsector is de doorstroming het grootst in de vrijstaande woningen.

Als er gekeken wordt naar welk type woning doorstromers verlaten en welk type betrokken wordt door doorstromers dan blijkt dat in de koopsector de rij/hoekwoningen het minst populair zijn: 12% van de achtergelaten woningen in Dantumadiel betreft een rij/hoekwoning en slechts 2% van de betrokken woningen betreft eenzelfde woning.

**Tabel 3.5 Door doorstromers achtergelaten en betrokken woningen naar type**

Dantumadiel		
Type	Verlaten	Betrokken
Huur bebo	5%	2%
Huur flat zonder lift	4%	1%
Huur flat met lift	1%	2%
Huur rij/hoe	30%	32%
Huur (half) vrijstaand	7%	7%
Huur andere woonvorm	1%	0%
Koop appartement	1%	0%
Koop rij/hoek	<b>12%</b>	<b>2%</b>
Koop twee onder een kap	9%	11%
Koop vrijstaand	29%	41%
Koop andere woonvorm	1%	2%
Totaal	100%	100%

(Bron: WOBOF)

In het WOBOF 2007 staan de meest genoemde verhuisredenen van doorstromers voor

Dantumadiel, ingedeeld in vier categorieën: van huur naar huur, van huur naar koop, van koop naar huur en van koop naar koop. Voor elke categorie zijn de twee meest genoemde verhuisredenen opgegeven.

**Tabel 3.6 Twee meest genoemde verhuisredenen doorstromers Dantumadiel**

Dantumadiel	Reden
huur>huur	1. Ander type woning (39%)
	2. Grotere woning (39%)
huur>koop	1. Van huur naar koop (62%)
	2. Ander type woning (48%)
Koop>huur	1. Verandering in gezin (47%)
	2. Van koop naar huur (33%)
Koop>koop	Ander type woning (31%)
	Landelijkere woonomgeving (34%)

(Bron: WOBOF)

In tegenstelling tot de andere gemeenten in de regio Noordoost Fryslân wordt er door de verhuizers in de gemeente Dantumadiel vooral aangegeven van type of grootte van woning te willen veranderen. Dit specifiek vragen naar woningaanbod komt in de andere gemeenten ook voor, maar wordt daar vaak vergezeld met de vraag naar een grotere tuin of bijvoorbeeld meer verkeersveiligheid / minder overlast medebewoners.

### 3.3 Verhuisgeneigden

In tabel 3.7 staat het aandeel verhuisgeneigde huishoudens vermeld; verhuisgeneigde huishoudens zijn huishoudens die aan hebben gegeven binnen twee jaar te willen verhuizen. Wat opvalt, is dat de inwoners van Dantumadiel het meest honkvast zijn. Dit kan onder andere verklaren waarom het aantal verhuisbewegingen in Dantumadiel in verhouding tot de woningvoorraad lager is dan in de andere gemeenten. 7% van de inwoners van Dantumadiel geeft aan binnen twee jaar te willen verhuizen.

**Tabel 3.7 Aantal en aandeel verhuisgeneigde huishoudens**

Verhuisgeneigheid	Kollumerland	Dongeradeel	Achtkarspelen	Dantumadiel	Noordoost
<b>Nee</b>	68%	68%	70%	68%	69%
<b>Misschien</b>	22%	21%	21%	25%	22%
<b>Ja</b>	10%	11%	9%	7%	9%
<b>Totaal</b>	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Absoluut</b>	5223	10042	11093	7442	33800

(Bron: WOBOF)

Uit tabel 3.8 blijkt dat in Dantumadiel 45% van de verhuisgeneigden op zoek is naar een woning in de eigen woonplaats. Dit percentage ligt 6% lager dan voor de regio Noordoost Fryslân. De binding met de eigen woonplaats lijkt in Dantumadiel kleiner te zijn. Ruim een kwart van de verhuisgeneigden geeft aan niet binnen de eigen gemeente op zoek te gaan naar een eigen woning.

**Tabel 3.8 Verkozen bestemming verhuiscandidate**

Verhuizen binnen eigen woonplaats	Dantumadiel	Noordoost
Ja, liefst binnen eigen wijk/ buurt	16%	19%
Ja, wel in een andere wijk/ buurt	10%	13%
Ja, geen voorkeur voor wijk/ buurt	19%	19%
<b>Binding met eigen woonplaats</b>	<b>45%</b>	<b>51%</b>
Nee, wel binnen mijn eigen gemeente	14%	12%
Nee, niet binnen mijn eigen gemeente	26%	25%
Afhankelijk van (ander) werk	3%	5%
Misschien / weet nog niet	12%	7%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Absoluut</b>	<b>899</b>	<b>4053</b>

(Bron: WOBOF)

In tabel 3.9 staat de woningvraag van de verhuiscandidate in Dantumadiel en van de regio Noordoost Fryslân. De verhuiscandidate in Dantumadiel zijn meer geneigd een koopwoning te willen betrekken dan gemiddeld in Noordoost Fryslân. In de koopsector wensen de verhuiscandidate in Noordoost Fryslân vooral duurdere koopwoningen te willen betrekken. Dantumadiel wijkt hier vanaf met een verhoogde wens onder verhuiscandidate voor koopwoningen in de categorie € 150.000 - € 200.000 en € 200.000 - € 250.000.

48% van de gewenste koopwoningen vallen in de categorie vrijstaande koopwoningen. In de huurcategorie wordt vooral een huis gewenst in de betaalbare huurcategorie.

**Tabel 3.9 Woningvraag verhuiscandidate huishoudens**

	Dantumadiel	Noordoost
huur/goedkoop (tot € 339)	5%	9%
huur € 340 tot € 485	27%	26%
huur vanaf € 486	2%	4%
koop tot € 150.000	10%	8%
koop € 150.000-€ 200.000	16%	14%
koop € 200.000-€ 250.000	19%	14%
koop vanaf € 250.000	21%	25%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Absoluut</b>	<b>751</b>	<b>3787</b>

(Bron: WOBOF)

### 3.4 Woonwensen starters

Vanwege het lage percentage jonge huishoudens (0-24 jaar) in Dantumadiel wordt in tabel 3.10 de woonwensen van de starter in Dantumadiel getoond in vergelijking met de woonwensen van de starter in de regio Noordoost Fryslân. De starter in Dantumadiel is in de huursector vooral geïnteresseerd in de categorie betaalbare huur. In de koopcategorie ligt de woonwens van de starters in Dantumadiel op een hoger prijspeil dan die van de gemiddelde starter in Noordoost Fryslân. Wanneer de woonwensen van de starter worden vergeleken met de door starters betrokken woningen in Dantumadiel komen de percentages aardig overeen. De woningmarkt voor starters in Dantumadiel lijkt dus aan te sluiten op de wensen van de starters in Dantumadiel.

**Tabel 3.10 Woonwensen van starters per prijsklasse**

	Dantumadiel	Noordoost
huur/goedkoop (tot € 339)	26%	36%
huur € 340 tot € 485	23%	15%
huur vanaf € 486	0%	0%
koop tot € 150.000	6%	11%
koop € 150.000-€ 200.000	23%	22%
koop € 200.000-€ 250.000	19%	14%
koop vanaf € 250.000	3%	2%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

(Bron: WOBOF)

Het aandeel starters in Dantumadiel dat zich (misschien) in de eigen gemeente wil vestigen is groter dan het gemiddelde aandeel in Noordoost Fryslân maar minder groot als het gemiddelde aandeel in Fryslân.

**Tabel 3.11 Woonwensen van starters: in eigen woonplaats blijven?**

Eigen woonplaats	Dantumadiel	Noordoost	Fryslân
ja	23%	20%	29%
Misschien, weet ik nog niet	24%	23%	17%
Nee, wel eigen gemeente	7%	9%	6%
Nee, andere gemeente	28%	22%	22%
Afhankelijk van (ander) werk	18%	17%	12%
Afhankelijk van plaats studie	6%	8%	12%
Onbekend	2%	1%	2%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

(Bron: WOBOF)

### 3.5 Woonwensen senioren

In Dantumadiel is 30% van de bevolking ouder dan 55 jaar. Als gekeken wordt naar de huidige woonvorm van de senioren dan blijkt dat het beeld in Noordoost Fryslân vergelijkbaar is met dat in Fryslân. De groep 70-plussers woont overwegend in een huurwoning en de woonvorm van de groep 55-70 jarigen is vergelijkbaar met de overige inwoners. In de koopsector wonen in Noordoost Fryslân relatief veel senioren in een vrijstaand koophuis.

**Tabel 3.12 Woonsituatie van senioren naar woonvorm**

Eigendom/woonvorm	Noordoost			Fryslân		
	<55	55-70	>70	<55	55-70	>70
Huur tussen- hoekwoning	20%	24%	34%	18%	22%	27%
Huur (half) vrijstaand	6%	6%	10%	4%	5%	7%
Huur bebo	3%	1%	3%	4%	0%	7%
Huur flat zonder lift	1%	0%	1%	5%	1%	1%
Huur flat met lift	0%	1%	6%	2%	4%	17%
Huur overig	0%	0%	1%	1%	1%	0%
<b>Huur totaal</b>	<b>30%</b>	<b>32%</b>	<b>55%</b>	<b>34%</b>	<b>33%</b>	<b>56%</b>
Koop tussen- hoekwoning	9%	7%	1%	18%	12%	8%
Koop 2 onder 1 kap	14%	10%	9%	15%	14%	8%
Koop vrijstaand	42%	47%	32%	27%	36%	22%
Koop appartement	0%	0%	1%	2%	2%	4%
Koop overig	5%	4%	2%	4%	3%	2%
<b>Koop totaal</b>	<b>70%</b>	<b>68%</b>	<b>45%</b>	<b>66%</b>	<b>67%</b>	<b>44%</b>
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

(Bron: WOBOF)

In het Wobof is aan de senioren gevraagd in hoeverre de huidige woning toegankelijk is. Vergeleken met Fryslân kent de regio Noordoost Fryslân relatief veel toegankelijke woningen (nultredenwoningen). In Dantumadiel zijn volgens opgave van de bewoners veel toegankelijke woningen. Het is echter de vraag of dit de werkelijke situatie weergeeft of dat er sprake is van een verkeerde interpretatie van het begrip toegankelijke woning.

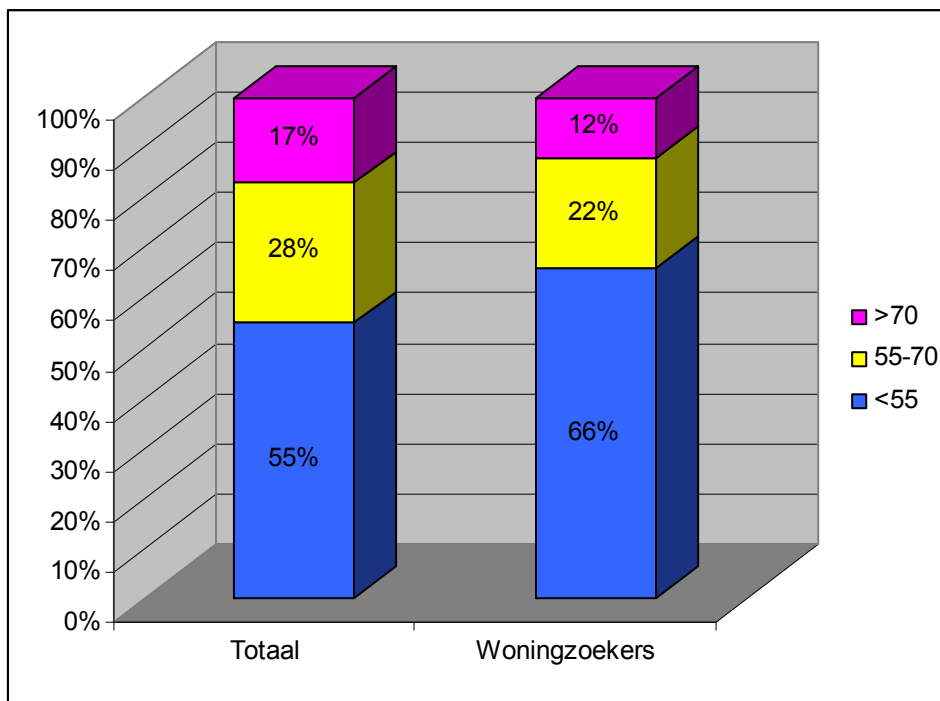
**Tabel 3.13 Toegankelijkheid van de woningvoorraad**

Toegankelijkheid	Nultredenwoningen	Overige woningen	Totaal
Dantumadiel	38%	62%	100%
Noordoost	30%	70%	100%
Fryslân	24%	76%	100%

(Bron: WOBOF)

In figuur 3.1 is de verhuiscapaciteit van senioren in Dantumadiel weergegeven. Opvallend is dat de verhuiscapaciteit onder 55-plussers en 70-plussers groot is (28% en 17%). Van alle woningzoekers in Dantumadiel is 34% 55 jaar of ouder.

Figuur 3.1 Verhuisgeneigdheid senioren Dantumadiel



(Bron: WOBOF)

In tabel 3.14 is de behoefte om in een woonservicegebied te wonen aangegeven. Deze behoefte neemt toe naarmate de bevolking ouder wordt.

Tabel 3.14 Behoefte aan woonservicegebied

	Dantumadiel		
	<55	55-70	>70
Ja	14%	13%	28%
Misschien	49%	50%	51%
Nee	37%	50%	51%
Totaal	100%	100%	100%
Absoluut	4.100	2.157	1.149

(Bron: WOBOF)

De behoefte om te wonen in een seniorenwijk neemt ook toe naarmate de bevolking ouder is. Opvallend is dat ook de leeftijdscategorie jonger dan 55 jaar een zekere behoefte heeft aan het wonen in een seniorenwijk (ongeveer een kwart van de respondenten).

Tabel 3.15 Behoefte aan seniorenwijk

	Dantumadiel		
	<55	55-70	>70
Ja	25%	29%	34%
Misschien	52%	53%	53%
Nee	23%	18%	13%
Totaal	100%	100%	100%
Absoluut	4.104	2.150	1.111

(Bron: WOBOF)

### **Conclusies met betrekking tot de dynamiek van de woningmarkt in Dantumadiel**

- De doorstroming van de woningmarkt is in Dantumadiel minder sterk dan in de andere gemeenten in Noordoost Fryslân.
- Ongeveer een kwart van de verhuisden is starter.
- Er is met name doorstroming in huurwoningen rij/hoek en vrijstaande koopwoningen.
- De huurmarkt van Dantumadiel is dynamischer dan de koopmarkt.
- Het merendeel van de huishoudens met een laag inkomen huurt een woning het merendeel van de huishoudens met een hoog inkomen woont in een koopwoning.
- Dantumadiel trekt relatief minder mensen van buiten Fryslân ten opzichte van de regio Noordoost Fryslân.
- De doorstromers van elders betrekken vooral dure koopwoningen, deels getrokken door de landelijke uitstraling.
- De verhuisredenen van de meeste doorstromers in Dantumadiel betreft een ander type woning.
- 1/3 van de verhuigeneigden wil een huurwoning, 2/3 wil een koopwoning.
- De huishoudens in Dantumadiel zijn honkvast, maar als ze willen verhuizen willen ze vaker uit de gemeente vertrekken dan de verhuigeneigden gemiddeld genomen in Noordoost Fryslân.
- Verhuigeneigden in Dantumadiel zijn meer geneigd een koopwoning te willen betrekken dan gemiddeld in Noordoost Fryslân.
- De woningmarkt voor starters lijkt aan te sluiten op de wensen van de starters in Dantumadiel.
- Van de starters wil 51% een koopwoning en 49% een huurwoning.
- De starter is in de huursector vooral geïnteresseerd in de betaalbare huurwoningen. In de koopsector ligt de woonwens van de starter op een hoger prijspeil (€ 150.000 - € 250.000) dan de woonwens van de gemiddelde starter in de regio (<€ 150.000).
- Het aandeel starters dat zich (misschien) in de eigen gemeente wil vestigen is groter dan het gemiddelde aandeel in de regio Noordoost Fryslân.
- 70-plussers wonen overwegend in een huurwoning.
- Volgens opgave van senioren kent Dantumadiel, vergeleken met de regio Noordoost Fryslân en de rest van Friesland, veel toegankelijke woningen (nultredenwoningen).
- Relatief grote verhuigeneigdheden onder 55+ en 70+ (28% en 17%).
- De behoefte onder inwoners om in een woonservicegebied of seniorenwijk te wonen neemt toe naarmate de bevolking ouder is. 79% van de 70-plussers wil wellicht in een woonservicegebied wonen en 87% van de 70-plussers wil wellicht in een seniorenwijk wonen.

## **Begrippenlijst:**

### **aandachtsgroep**

De groep huishoudens met een dusdanig laag inkomen dat zij niet op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien. Het gaat hierbij om éénpersoonshuishoudens met een netto maandinkomen van minder dan € 1.200,- en meerpersoonshuishoudens met minder dan € 1.600,- aan netto maandinkomsten.

### **doorstromer**

Iemand die na een verhuizing de woning onbewoond achterlaat en zowel voor als na de verhuizing hoofdbewoner is. De verlaten woning komt vrij op de woningmarkt.

### **starter**

Een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner is van een woning en ofwel:

- nieuw gevormd is (door huwelijk, samenwonen, scheiding, zelfstandig wonen);
- geïmmigreerd is;
- de vorige woning niet leeg achterlaat;
- uit een wooneenheid verhuisd is.

### **verhuigeneigdheid**

Dit zijn huishoudens die in het Wobof de vraag 'Verwacht u binnen niet al te lange tijd (bijvoorbeeld twee jaar) te gaan verhuizen?' met 'ja' of 'ja, misschien' hebben beantwoord.



## Bijlage 2

# Verslag kaderstellende workshop met de raad

Dinsdag 12 mei 2009



<p><b>Vraag 1:</b> Noem de 1 belangrijk punt/thema/onderdeel/beleid dat in elk geval in de nieuwe woonvisie opgenomen of uitgezocht moeten worden</p>
<p><b>Antwoorden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Behoeftte van bevolking (soort bouw, prijsklasse, .....?)</li> <li>- Alle populaties/doelgroepen meegenomen moeten worden (jong - oud etc. etc.)</li> <li>- Woningbehoefte per doelgroep in het licht v.d. aanstaande krimp</li> <li>- Belangrijk is m.n. dat steeds tijdig ingespeeld kan worden in de werkelijke behoefte van onze inwoners, dus voldoende woningen voor elke doelgroep en voldoende betaalbare woningen</li> <li>- Alle doelgroepen meenemen bij de herstructurering en nieuwbouw (zorg, ouderen)</li> <li>- Voorkomen dat mensen hier weg gaan omdat ze geen geschikt huis kunnen vinden (voorbeeld ouderen)</li> <li>- Mensen in eigen dorp blijven van 0 tot 100 (koop + huur), betaalbaar (€ 180.000,00 is voor starters te veel)</li> <li>- Strategie voor verschillende doelgroepen in relatie tot demografische ontwikkelingen (bevolkingsopbouw, krimp, etc.)</li> <li>- Dat er voor iedere doelgroep betaalbare woningen in het kader van b.v. herstructurering worden gerealiseerd. Hiermee wordt bedoeld dat er ingespeeld moet worden op de komende vergrijzing, door het bouwen van doorgroeiwoningen. Aanbod moet op bovenstaande van toepassing zijn</li> <li>- Een gedifferentieerd aanbod van woningen in de gehele gemeente. Mensen moeten zolang mogelijk eventueel met hulp in hun eigen omgeving/woning kunnen blijven wonen</li> <li>- Ruim aanbod starterwoning zowel koop als huur</li> </ul>

<p><b>Vraag 2:</b> Wat zijn de 3 belangrijkste punten/onderdelen voor het woonakkoord waarover afspraken moeten worden gemaakt met de corporatie</p>
<p><b>Antwoorden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- doelgroepen (leeftijdsbestendig/zorg)</li> <li>- energielabel/duurzaamheid materieel</li> <li>- voorzieningen (in het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst!)</li> <li>- kwaliteit/kwantiteit/prijs</li> <li>- samenhang wijk (jong, oud)</li> <li>- individuele invloed (geen standaard)</li> <li>- duurzaamheid</li> <li>- woningaanbod kwalitatief en kwantitatief op peil houden</li> <li>- planning herstructurering + % vervanging</li> <li>- aandeel in maatschappelijke voorzieningen, in samenwerking met maatschappelijke partners vastleggen (zorg, buurthuis?) → financieringsafspraken</li> <li>- wie, waar en wanneer bouwen (smart)</li> <li>- afspraken over structurele goede samenwerking</li> <li>- afspraken over eisen woningen (duurzaamheid bijv.)</li> <li>- duidelijke afspraken wie ergens voor verantwoordelijk is (realiseren doelen)</li> <li>- duurzaam bouwen</li> <li>- goede tijdsplanning herstructurering</li> <li>- hoge kwaliteit op nieuwe woningen (mensen moeten hier goed kunnen wonen)</li> <li>- aanbod/diversiteit (naar behoefte) in woningen (ook voor de kleine beurs)</li> <li>- kwaliteit van de verschillende dorpen (slechte wijken er uit, groen er in)</li> <li>- wie doet wat en hoe hard is het</li> <li>- duurzaamheid/prijs niet te hoog (huur) (om juist starters te trekken)</li> <li>- goede woningen voor alle doelgroepen in het dorp</li> <li>- betaalbare woningen, moet aantrekkelijk blijven</li> <li>- leefbare omgeving, voorzieningen</li> <li>- herstructurering: waar/periode/type herbouw etc.</li> <li>- financieringsafspraken (..... verdeling gemeente - corporatie)</li> </ul>

<b>Vraag 2:</b> Wat zijn de 3 belangrijkste punten/onderdelen voor het woonakkoord waarover afspraken moeten worden gemaakt met de corporatie
<b>Antwoorden:</b>
- afspraken over bouwen per doelgroep
- verouderde woonwijken herstructureren binnen termijn van 5 tot 10 jaar (hier een strategie voor bepalen); dit bevordert de leefbaarheid
- levensloopbestendige woningen realiseren (doorgroeiwoningen); voldoende rekening houden met leeftijdscategorie
- isoleren bestaande woningen; dit vergroot duurzaamheid
- woningen voor senioren boven winkelunits b.v. in Zwaagwesteinde
- levensloopbestendige woningen met een energieniveau van 0
- oude wijken herstructureren tussen nu en 5 of 10 jaar
- prijs
- kwaliteit/.....
- overleg met inwoners Dantumadeel / wooncorporatie

Vraag		Punten
1	Periodieke behoeftepeiling	0
	Duurzaamheid (bestaande & nieuwe woningen), huur & particulier	1
	Specifiek naar elk dorp kijken	1
	Voor alle doelgroepen	
	Voldoen aan behoefte	2
	Ontgroening tegengaan door woningaanbod?	2
	Starterwoningen huur & koop	0
	Levensloopbestendig bouwen	1
	Gedifferentieerd aanbod + zo lang mogelijk in eigen huis/omgeving (met zorg)	5
	Strategie voor lange termijn die keuzes op korte termijn bepaalt	5
	Voorkomen dat mensen/ouderen vertrekken vanwege de woning	2
	Woningbehoefte in relatie tot krimp	0
2	Levensloopbestendige woningen met energienota van € 0,00 !	0
	Isolatie bestaande woningen	0
	Prijs, kwaliteit, duurzaamheid	5
	Betrokkenheid inwoners	0
	Goede afstemming wonen, zorg & welzijn en leefomgeving	2
	Principeafspraken doelgroepen energieprestatie & voorzieningen	1
	Oud & jong door elkaar, differentiatie	7
	Leefbare omgeving, incl. voorzieningen	5
	Heldere afspraken (SMART) over wie, wat, wanneer gaat bouwen	6
	Planning herstructurering + % vervanging	0
	Voldoende aanbod & diversiteit van woningen	6
	Duurzaam bouwen	1
	Afstemming tussen "rood, grijs & groen"	2
	Principeafspraken over financiering	6
	Woningen boven winkels	0

## Bijlage 3

# Verslag workshop klankbordgroep

Maandag 22 juni 2009



## Besprekingsverslag

Plaats  
Haren, 22 juni 2009

Referentienummer

Kenmerk

Plaats bespreking  
Gemeentehuis Dantumadiel

Aanwezig  
Zie presentielijst

Afwezig

Kopie aan

Betreft  
Expertmeeting Woningmarkt Dantumadiel d.d. 22-6-2009

### 1. Opening

Wethouder Albert van der Ploeg opent de expertmeeting en heet iedereen van harte welkom. Hij vertelt wat de aanleiding is van de bijeenkomst en wat het doel is van het opstellen van de woonvisie en het woonakkoord.

### 2. Presentaties

De bijeenkomst wordt vervolgd door een viertal presentaties. Van de presentaties zijn vooraf hand-outs uitgereikt.

Karin Koopman van Grontmij geeft in haar presentatie kort aan wat de aanpak is om tot een woonvisie en woonakkoord te komen en gaat vervolgens dieper in op de marktanalyse. De marktanalyse wordt uitgevoerd aan de hand van demografische prognoses en een marktanalyse op basis van het Woningbehoeften Onderzoek Fryslân (WOBOF). Dit onderzoek zal nader aangevuld worden met gegevens over de sociale huursector, NVM-gegevens en gegevens van de zorgsector.

Vervolgens geeft Tjerk Dijkstra van Tjerk Dijkstra makelaardij een korte presentatie over de ontwikkeling van de bestaande woningmarkt in de regio. De kredietcrisis heeft tot gevolg dat er sinds het laatste kwartaal vorig jaar de woningmarkt is ingezakt. Er worden in Noordoost Friesland minder woningen verkocht (met name in het hogere segment), de woningen staan langer te koop en de prijzen dalen.

Aansluitend geeft Hotze Mellema van Thús wonen een korte presentatie over de taak en de ambitie van de woningcorporatie. Woningcorporatie Thús wonen heeft een duidelijke taak in het noordoosten van Friesland en is voornemens de komende 10 jaar € 80.000.000 te investeren in de gemeente. Het woonplan en woonakkoord zorgen voor een stabiel investeringsklimaat doordat partijen weten wat ze van elkaar kunnen verwachten.

Tot slot vertelt Tabe van der Zwaag van Pasana hoe de demografische ontwikkeling in Noordoost Friesland zich zal ontwikkelen en wat voor gevolgen dit zal hebben voor de zorg.

Geconcludeerd kan worden dat de ouderenzorg in deze regio zal toenemen en dat de huidige zorgcapaciteit onvoldoende is om aan deze extra vraag te voldoen. Er zal dan ook een verschuiving plaats gaan vinden van intramuraal naar extramuraal.

### 3. Discussie

Albert van der Ploeg opent de discussie door de volgende vraag aan alle aanwezigen te stellen: "Waar moet Dantumadiel het woonbeleid op richten?" Dit leverde de volgende meningen (verkorte weergave) op:

- Kijken waar de kansen liggen.
- Flexibel de markt benaderen, kijk waar vraag naar is.
- Appartementen, levensloopbestendig bouwen voor ouderen en gehandicapten.
- Voorzieningen in de dorpen/nabije omgeving handhaven, kijk welke mogelijkheden er zijn om deze zoveel mogelijk te behouden.
- Starters, het aanbod voor deze doelgroep is onvoldoende in de gemeente.
- Woonvoorzieningen voor ouderen;
- Clusteren van zorg- en welzijnsvoorzieningen.
- Doorstroming bevorderen; door gericht aanbod te ontwikkelen voor de wensen van potentiële doorstromers. Als doorstroming op gang komt, komt er ook meer ruimte voor starters op de woningmarkt.
- Betere informeren van senioren en starters over de (financiële) mogelijkheden. Senioren weten vaak niet dat het mogelijk is om voor bijvoorbeeld het aanpassen/levensloopbestendig maken van de woning een lening af te sluiten.
- Senioren: aandacht voor hun woonwensen.
- Jonge gezinnen. Het is van belang dat ook jonge gezinnen in de gemeente blijven wonen en komen wonen. Hiervoor dient er wel voldoende werkgelegenheid in de gemeente of in de directe omgeving te zijn.
- Hoeveel belangstelling is er in de gemeente Dantumadiel voor woongroepen voor senioren?
- Verbeteren en behouden van de bestaande woningvoorraad.
- Duurzaam bouwen.
- Wat is de economische verwachting nu en voor de toekomst? Om te zorgen dat de beroepsbevolking blijft wonen in de gemeente of zich wil vestigen in de gemeente is het van belang dat er voldoende werkgelegenheid is in de regio.
- Toename of afname van werkgelegenheid is bepalend voor de woningvraag en de migratie.
- Focus op senioren in het woningmarktbeleid.
- Doorstroming bevorderen.
- Duurzaam en energiezuinig bouwen en verbouwen.
- Woonkwaliteit verbeteren, niet meer bouwen van "puisten" aan de kernen maar door herstructurering van het centrum en of bestaande wijken.
- Duurzaam bouwen.
- Senioren woonwensen bedienen.
- Versterken kernen en handhaven van voorzieningen.
- Duurzaam, grondgebonden en levensloopbestendig bouwen, veel senioren in Dantumadiel willen graag grondgebonden wonen.
- Zorgdiensten integreren in woningaanbod en dat financieel rendabel maken.
- Levensloopbestendig wonen met bereikbare voorzieningen in de omgeving.
- Lange termijn ontwikkelingen zijn bepalend voor het (woon) beleid op korte termijn (2025). Richt je woonbeleid van nu op de vraag van 2025 en niet op de vraag van nu.

- Balans realiseren op de woningmarkt tussen huur en koop.
- Voorkom verkrotting door ervoor te zorgen dat als je iets nieuws bouwt er ook iets gesloopt wordt.
- Zorg voor voldoende betaalbare woningen.
- Woonkwaliteit en duurzaamheid centraal stellen.
- Wensen van de lokale bevolking centraal stellen in het woonbeleid.
- Aanbod voor mensen van buiten Friesland is er al voldoende in de gemeente; daar hoeft je niet voor te bouwen, dat zijn de duurdere vrijstaande woningen.
- Aandacht voor de woonomgeving (voorzieningen) en de sociale omgeving. Hoe houd je kleine dorpen levendig? Ruimte voor sociale contacten is hiervoor erg belangrijk. Er moet in de kern een plaats (plaatsen) zijn waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.
- Rekening houden met de consequenties de trek naar grote kernen.
- Kwaliteit van de woningen en woonomgeving in de kernen vergroten, inbreiding in plaats van uitbreiding (herstructurering).

Op de vraag “Hoe gaan we om met krimp?” kwamen de volgende reacties:

- Waar mogelijk clusteren van voorzieningen zoals een MFA, Brede school, kinderopvang in een zorginstelling om zo de dorpen leefbaar te houden.
- Interessant is ook de vraag wie zich heeft gevestigd in de gemeente in de laatste jaren en wat de motieven zijn om zich hier te vestigen. Hier geeft het Wobof geen antwoord op.
- Wat kunnen we echt verwachten? Ieder dorp of gemeenschap zou een scenario moeten maken over wat er gaat gebeuren.
- Het woonbeleid moet zich vooral richten op kwaliteit van bestaande woningen, voorzieningen en de openbare ruimte.
- Acceptatie van krimp is erg belangrijk. Krimp kost geld. Geld uit de nieuwbouw is er niet of nauwelijks meer.
- Op peil houden van zorg, dit is lastig in een krimp situatie omdat bij extramurale zorg de zorgvraag verspreid zal zijn en daardoor duurder. Zorg moet betaalbaar blijven.
- Mobiliseren van inwoners voor mantelzorg en vrijwilligerswerk.
- Woongroepen voor ouderen? Woongroepen voor ouderen functioneren niet altijd. Hoe kleiner de kern, hoe lastiger het is om een woongroep in stand te houden.
- Efficiënter organiseren van voorzieningen/diensten. Door bijvoorbeeld, het op elkaar afstemmen van zorgvoorzieningen en het meer samenwerken van partijen. Bijvoorbeeld bij maaltijdservice.

Wat doen we nu de nieuwbouw terugloopt?

- Nieuwbouw mits deze nieuwbouw voorziet in een vraag waar de huidige woningvoorraad niet aan kan voldoen.
- Goed kijken naar de samenhang tussen leegstand en nieuwbouwcontingent?
- Waarom komen mensen in Dantumadiel wonen? Uitkomsten Wobof is optelsom, er is nog steeds een groep mensen die in de gemeente komt wonen. Wie zijn dat en waarom komen ze hier wonen? Dat geeft mogelijk de sleutel voor extra accenten in het woonbeleid.

Wat doen we voor doelgroepen?

- Meer consumentgericht bouwen. Eerst inventariseren, wat de mensen willen en wat hun woonwensen zijn. Dan vragen om een handtekening en dan pas beginnen te bouwen. Dus vooraf commitment regelen en dan pas bouwen in bijvoorbeeld collectief opdrachtgeverschap.

- De senioren zijn nog onvoldoende op de hoogte van de financiële mogelijkheden die er zijn voor het verkrijgen voor een lening om bijvoorbeeld de woning levensloopbestendig te maken. Heldere informatie verstrekken.
- Woongroepen/hofjes rendabel maken/houden: zo bouwen dat de huur laag blijft zodat bewoners meer aan servicekosten kunnen bijdragen.
- Aandacht houden voor het rendabel maken van de scheiding tussen wonen en zorg.
- Lagere grondprijzen aanbieden om in de regio te kunnen concurreren.

De wethouder bedankt een ieder voor zijn of haar bijdrage.

**Presentielijst Expertmeeting woningmarkt 22 juni 2009**

	<b>Organisatie</b>	<b>Naam</b>
1.	Rabobank Noordoost Friesland	Baukje de Vries
2.	SDW Friesland	Hanny v/d Meer
3.	Woon Friesland	Hans Beringen
4.	Bouwgroep Dijkstra Draisma	Dirk Jan de Rouwe
5.	Regiomakelaardij	Gert-Jan Nienhuis
6.	Provincie Fryslân	Sietze Douma
7.	Provincie Fryslân	Ingrid Buurstra
8.	De Friese Wouden (Brughelen-kamp)	Foppe Gerlsma
9.	Talant	Jan Lieuwe Terpstra
10.	WMO platform DanDon	W. van Stijn
11.	WMO plaform	W.L. Roemeling
12.	PASANA	T. v/d Zwaag
13.	Tjerk Dijkstra Makelaar	Tjerk Dijkstra
14.	Tjerk Dijkstra Makelaar	Lieuwe Klimstra
15.	Seniorenraad	G. Heerema
16.	Seniorenraad	D. Schumm Voorkamp
17.	Seniorenraad	H.J. Buitenhuis
18.	PCOB/Seniorenraad	M. v/d Wal
19.	Thús Wonen	Martin Sterenberg
20.	Thús Wonen	Hotze Mellema
21.	Gemeente Dantumadiel	Reinder Meekma
22.	Gemeente Dantumadiel	Roelof Heeringa
23.	Gemeente Dantumadiel	Piet Braam
24.	Gemeente Dantumadiel	Frans Hetteema
25.	Gemeente Dantumadiel	Jacoba Talma
26.	Gemeente Dantumadiel	Albert v/d Ploeg
27.	Grontmij	Karin Koopman
28.	Grontmij	Antje Gooijert



## Bijlage 4

# Verslag presentatie concept-woonvisie Dantumadiel dorpsbelangen

Maandag 9 november 2009



## Besprekingsverslag

Plaats  
Damwâld, 9 november 2009

Referentienummer

Kenmerk

Plaats bespreking  
Gemeentehuis Dantumadiel

Aanwezig  
Zie presentielijst

Afwezig  
Vereniging voor Dorpsbelang Mûnein/Readtsjerk  
Vereniging voor Dorpsbelang Rinsumageast / Sybrandahuis

Kopie aan

Betreft  
Presentatie concept-woonvisie Dantumadiel dorpsbelangen

#### 4. Opening

Wethouder Albert van der Ploeg opent de bijeenkomst “presentatie concept-woonvisie” en heet iedereen van harte welkom. Hij licht het programma toe en geeft de inhoud van deze middag aan. De wethouder gaat in op het doel van de woonvisie, hoe de concept-woonvisie tot stand is gekomen en het vervolg van de woonvisie, de uitwerking in het woonprogramma en het woonakkoord.

#### 5. Presentaties

De bijeenkomst wordt vervolgd door een drietal presentaties.

Karin Koopman van Grontmij geeft in haar presentatie een toelichting op de woningmarktanalyse, die ten grondslag ligt aan de woonvisie. De marktanalyse is uitgevoerd aan de hand van demografische prognoses en een marktanalyse op basis van het Woningbehoeften Onderzoek Fryslân (WOBOF). Vervolgens geeft Karin Koopman de hoofdlijnen en de speerpunten van de concept-woonvisie weer.

Aansluitend geeft Hotze Mellema van Thús wonen een korte presentatie over de taak en de mogelijkheden van de woningcorporatie. De uitvoeringsagenda tot 2019 van Thús wonen wordt bepaald door de situatie van krimp, vergrijzing en ontgroening en de kwaliteitsslag in de woningvoorraad. De acties liggen vooral op gebied van kwaliteitsverbetering van de woningen, ook om de leefbaarheid dorpen op peil te houden.

Tot slot vertelt Tabe van der Zwaag van Pasana hoe de demografische ontwikkeling in Noordoost Friesland zich zal ontwikkelen en wat voor gevolgen dit zal hebben voor de zorg. Geconcludeerd kan worden dat de ouderenzorg in deze regio zal toenemen en dat de huidige zorgcapaciteit onvoldoende is om aan deze extra vraag te voldoen. Er zal dan ook een verschuiving plaats gaan vinden van intramuraal naar extramuraal.

## 6. Vragen en discussie

Albert van der Ploeg geeft gelegenheid tot het stellen van vragen en het voeren van discussie over de verschillende onderwerpen. Dit leverde de volgende vragen/aandachtspunten op:

### Vragen/discussie

1. Hoe is de verdeling van de woningen over de dorpen tot stand gekomen? Waar zijn dit percentages van (welk getal)?

De percentageverdeling is bepaald aan de hand van de volgende punten:

  - De hoofdkeus is om de groei te concentreren in de drie grote dorpen om deze sterker te maken voor de gevolgen van krimp.
  - Uit de marktanalyse blijkt dat mensen bewust kiezen om in een bepaald dorp te wonen.
  - Daarnaast is bij die onderverdeling gekeken naar de bestaande grootte van de dorpen en naar welke plannen er al op stapel staan.

De percentages gelden voor de uitbreiding t/m 2015 en betreft totaal 140 woningen.
2. Hoe zit het met de groei van Feanwâlden?

Feanwâlden krijgt naast de 25% uitbreiding nog 50 extra woningen voor duurzame woningbouw en woningen van de centale as compensatie. Thús wonen geeft aan dat van de huurwoningvoorraad in de gemeente Dantumadiel de leegstand in het dorp Feanwâlden het hoogste is.
3. Zijn de woningen van het Centrumplan in De Westereen meegenomen in de woningverdeling?

Ja, de nieuwbouw van het Centrumplan is meegenomen. De provincie heeft aangegeven dat de nieuwbouw op de skeelerbaan pas na 2015 mag plaatsvinden.
4. Hoe wordt het woonprogramma opgesteld? Worden de dorpen daarbij betrokken?

Bij het vormgeven van de woonvisie zijn de dorpsvisies gebruikt. De concept-woonvisie wordt binnenkort door het college van B&W behandeld; in december gaat de Raad ernaar kijken en vervolgens wordt een Ronde tafelgesprek georganiseerd waarbij ook dorpsbelangen zullen worden betrokken.

De volgende stap is het opstellen van het woonprogramma. De dorpen worden daarbij ook betrokken.
5. Hoe is de verhouding (prijs) van de huurwoningen in bezit van Thús wonen?

Thús wonen bezit 30% van het totale aantal woningen in de gemeente Dantumadiel. Hiervan valt 95% in de goedkope huur.
6. Hoe zit het met de relatie toename van ouderen en de verzorgingshuisplaatsen en verpleeghuisplaatsen.

Aangezien het aantal ouderen toeneemt, zal zowel de vraag naar verpleeghuisplaatsen (intramuraal) als extramurale zorg toenemen. De klassieke verzorgingshuizen maken meer plaats voor extramurale zorg (dus mensen zolang mogelijk thuis laten wonen met beperkte hulp).

- |  |   |
|--|---|
| 7. Kunnen straks met de komst Centrale As geen mensen met hoog inkomen hier komen wonen?                           | De Centrale As zorgt straks voor een betere bereikbaarheid. Ingezet moet worden op het behoud van de hoogopgeleiden in de gemeente (of hier weer heen te krijgen).  |
| 8. Wat gebeurt er met het terrein Mounewei/Foarwei?  | Voor het terrein moeten nog afspraken over een invulling worden gemaakt met Thús wonen. Er moet uiteraard niet worden gebouwd voor de leegstand, dus er moet gekeken worden waar behoefte naar is. Er komt in elk geval geen dorpshuis, daarvoor is De Kruisweg aangekocht. |
| 9. Zijn er ook mogelijkheden voor flexibele woonvormen om bijvoorbeeld ouderen in te laten wonen bij hun kinderen? | In de woonvisie is zeker aandacht voor het faciliteren van woonwensen. Alleen kan dit qua ruimtelijke ordening soms wel eens problemen opleveren. Wat dit betreft is hier nog aanpassing nodig.   |
| 10. Wat is het beleid ten aanzien van voorzieningen in de dorpen?  | De insteek is om voorzieningen zoveel mogelijk te concentreren in de grote dorpen. Waar dat mogelijk is worden voorzieningen (scholen) zoveel mogelijk gehandhaafd.   |

De wethouder bedankt een ieder voor zijn of haar bijdrage.

**Presentielijst presentatie concept-woonvisie Dantumadiel dorpsbelangen  
9 november 2009**

	<b>Dorpsbelang/instantie</b>	<b>Naam</b>
1.	Dorpsbelang Dantumawoude	Dhr. D. Kommerie
2.	Dorpsbelang Dantumawoude	Dhr. F. de Jong
3.	Dorpsbelang Broeksterwoude	Dhr. T. Haisma
4.	Dorpsbelang Ikkerwâld	Dhr. W. v/d Galiën
5.	Dorpsbelang Ikkerwâld	Mw. S. Dijkstra
6.	Dorpsbelang Dantumawoude	Dhr. G.A. Broersma
7.	Dorpsbelang Driezum	Mw. T. v/d Berg
8.	Dorpsbelang Driezum	Dhr. A. Boersma
9.	Dorpsbelang Feanwâlden	Dhr. J. Hoitinga
10.	Dorpsbelang Feanwâlden	Dhr. D. Lammers
11.	Dorpsbelang Wâlterswâld	Dhr. K. Boersma
12.	Dorpsbelang De Westereen	Dhr. N. Obdeijn
13.	Thús wonen	Dhr. M. Sterenberg
14.	Thús wonen	Dhr. H. Mellema
15.	Pasana	Dhr. T. v/d Zwaag
16.	Grontmij	Mw. K. Koopman
17.	Grontmij	Mw. A. Gooijert-Fokkinga
18.	Dantumadiel	Dhr. A. v/d Ploeg
19.	Dantumadiel	Dhr. R. Heeringa
20.	Dantumadiel	Dhr. P. Braam
21.	Dantumadiel	Dhr. M. Adema
22.	Dantumadiel	Mw. J. Talma



