

Woonplan Schiermonnikoog 2011



Woonplan Schiermonnikoog 2011

INHOUD

1. INLEIDING.....	3
Aanleiding voor een nieuw woonplan.....	3
Doel van het Woonplan.....	3
Onderdelen woonplan.....	3
Procedure	3
2. EVALUATIE HUIDIG WOONBELEID.....	4
Uitgangspunten en resultaten woonplan 2001	4
Conclusie	8
Kernvoorraad huurwoningen	8
Ouderen.....	8
3. EVALUATIE EN AFSPRAKEN WONINGCORPORATIE	9
Verdeling verantwoordelijkheden	9
College en gemeenteraad.....	9
WoonFriesland	9
Raad van Advies.....	10
Conclusie	10
4. BELEIDSKADER VAN RIJK EN PROVINCIE	11
Rijksbeleid	11
Bebouwing en karakter Waddengebied	11
Inkomensgrens sociale huurwoningen	11
Provinciaal beleid	11
Provinciale structuurvisie	11
Bebouwing en karakter Waddengebied	12
Conclusie	12
5. BELEIDSKADER EN INSTRUMENTARIUM VAN DE GEMEENTE	13
Structuurplan	13
Bestemmingsplan.....	14
Huisvestingsverordening.....	14
6. DE WONINGMARKT VAN SCHIERMONNIKOOG	15
Omvang van de woningbehoefte.....	15
Demografische ontwikkeling	15
Economie	16
Woningmarkt en aard van de woningvraag.....	17
Woningzoekenden.....	17
Woonbehoefte	18
Ouderen.....	20
Kenmerken van de woningvoorraad.....	20
Huurwoningen	20
Koopwoningen.....	21
Conclusie	21
7. CONCLUSIE	22
8. DOELSTELLINGEN	24
9. BIJLAGEN	27

1. INLEIDING

In 2001 verscheen het Woonplan Schiermonnikoog. In dit woonplan stonden de toen actuele trends op de woningmarkt, de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente en de woningbehoefte op Schiermonnikoog. Daarnaast presenteerde het Woonplan nieuwbouwsenario's voor een nieuwe woonwijk. Uit het woonplan Schiermonnikoog kwamen een aantal doelstellingen naar voren die het beleid van de gemeente tot 2011 bepaalden.

Aanleiding voor een nieuw woonplan

Het huidige Woonplan Schiermonnikoog is, na tien jaar, niet meer actueel. Met het nieuwe woonplan evalueren we het woonplan uit 2001 en kijken we of de doelstellingen zijn bereikt of nog steeds van toepassing zijn. We willen op Schiermonnikoog de juiste woningen kunnen bieden aan de juiste doelgroep. Het woonplan biedt houvast hoe we dat kunnen realiseren. Daarnaast moet de provincie Fryslân grotere wijzigingen op het gebied van wonen goedkeuren. Een woonplan biedt daarvoor de gewenste onderbouwing.

Doel van het Woonplan

Het Woonplan Schiermonnikoog 2011 vertelt in hoofdlijnen waar het gemeentebestuur de komende jaren de focus op legt. Het is de beleidslijn voor toekomstige plannen op het gebied van volkshuisvesting. Het woonplan 2011 evalueert het Woonplan Schiermonnikoog 2001 en borduurt hierop voort. Het geeft randvoorwaarden en knelpunten aan die de gemeente de komende jaren kan gebruiken bij het maken van het woonbeleid.

Het Woonplan Schiermonnikoog 2011 vormt ook de basis voor nieuwe prestatieafspraken tussen de gemeente Schiermonnikoog en WoonFriesland, zoals over de herstructurering van de Riich en omgeving vanaf circa 2014, onderhoud en verduurzaming van woningen en het behoud van een kernvoorraad woningen, tussen woningcorporatie WoonFriesland en de gemeente Schiermonnikoog. Het woonplan geeft de richting aan. Invulling van de doelstellingen moet in de komende jaren plaatsvinden.

Onderdelen woonplan

Het woonplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De evaluatie van het huidige woningbeleid aan de hand van het woonplan uit 2001.
- Een terugblik op de overdracht van het gemeentelijk woningbedrijf naar woningcorporatie WoonFriesland met daarbij de afspraken die zijn gemaakt over onderhoud, woningtoewijzing en de Raad van Advies.
- Het beleidskader van rijk en provincie waaruit blijkt binnen welke kaders de gemeente mag werken.
- Het beleidskader van rijk en provincie vertaald naar de gemeente.
- Een omschrijving van de woningmarkt van Schiermonnikoog met onder andere informatie over het verwachte aantal inwoners van de gemeente en trends op de woningmarkt.
- Een overzicht van de woningvraag en de woningvoorraad.
- Conclusie en doelstellingen.

Procedure

Dit woonplan is onder verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en wethouders geschreven. Het concept is in de voorbereidende fase voorgelegd aan de provincie Fryslân en woningcorporatie WoonFriesland. Het woonplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Schiermonnikoog.

2. EVALUATIE HUIDIG WOONBELEID

Het Woonplan Schiermonnikoog presenteerde een tiental uitgangspunten. Veel uitgangspunten zijn intussen gerealiseerd. Dit hoofdstuk geeft een overzicht per uitgangspunt.

Belangrijk onderdeel van het Woonplan Schiermonnikoog 2001 was de realisatie van een aantal nieuwe woningen. In 2010 zijn dertig nieuwe huurwoningen gebouwd ten oosten van de Oosterreeweg.

Begrippen

Dit hoofdstuk spreekt een aantal keer over de **doelgroep**. Hiermee bedoelen we woningzoekenden met een economische en/of maatschappelijke binding met de gemeente Schiermonnikoog.

Onder **economische binding** aan een gebied verstaat de huisvestingswet: de binding van een persoon aan een gebied, daarin gelegen dat die persoon, met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang heeft zich in dat gebied te vestigen, met dien verstande dat een economische binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die voor de voorziening in het bestaan zijn aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit dat gebied.

Onder **maatschappelijke binding** aan een gebied verstaat de huisvestingswet: de binding van een persoon aan een gebied, daarin gelegen dat die persoon een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest van dat gebied.

UITGANGSPUNTEN EN RESULTATEN WOONPLAN 2001

Uitgangspunt 1: voldoen aan de vraag naar woningen van economisch en/of maatschappelijk gebonden

Uitsluitend woningen bouwen en/of toewijzen ten behoeve van economisch- en/of maatschappelijk gebonden personen. Om te zorgen dat dit slaagt, heeft de gemeente instrumenten nodig zoals huisvestingsvergunningen. Tot 2010 moet de woonvoorraad met ongeveer veertig woningen zijn toegenomen.

WoonFriesland bouwt, in overleg met de gemeente, slechts huizen voor de doelgroep: personen met een economische dan wel maatschappelijke binding met de gemeente Schiermonnikoog.

Dertig nieuwe huurwoningen

Aan de Oosterreeweg zijn dertig huurwoningen gebouwd. In alle woningen zijn personen uit de doelgroep komen wonen. Daarnaast heeft de nieuwbouw voor doorstroming gezorgd, waardoor uiteindelijk 47 huishoudens verhuisden.

Om de bouw van deze nieuwe woningen te realiseren is met WoonFriesland afgesproken dat zij maximaal vijftien huurwoningen uit het oude bestand verkopen aan mensen uit de doelgroep. Tot op heden (juli 2011) heeft WoonFriesland twee woningen verkocht. Drie andere te koop staande woningen, komen terug in het huurbestand. WoonFriesland gaat kijken welke woningen nog meer in aanmerking komen voor verkoop. Dit gebeurt steeds in overleg met het college. WoonFriesland wil proberen in totaal in elk geval vijf woningen te verkopen.

Huisvestingsverordening en woningtoewijzingcommissie

Met de huisvestingsverordening van de gemeente Schiermonnikoog geeft het gemeentebestuur aan dat zij voorrang geeft aan mensen met een economische en/of maatschappelijke binding met de gemeente. Voor woningen onder een bepaalde verkoop- en huurprijs is een huisvestingsvergunning nodig die het college alleen afgeeft aan mensen met een economische en/of maatschappelijke binding met de gemeente Schiermonnikoog.

De woningtoewijzingcommissie (benoemd door de raad) brengt advies uit aan de woningcorporatie over de toewijzing van woningen. Juist omdat er zo weinig woningen zijn is het belangrijk dat iedereen in een geschikte woning terecht komt en dat er doorstroming plaatsvindt.

De toewijzingsprocedure was niet meer efficiënt. Dit had de volgende redenen: mensen geven wijzigingen in hun leefsituatie niet door, uit de lijst van woningzoekenden blijkt onvoldoende wat de woonbehoefte is en de procedure was onvoldoende inzichtelijk. Het woningtoewijzingsbeleid is daarom halverwege 2011 aangepast. Mensen moeten zich nu jaarlijks (gratis) herinschrijven en zij moeten actief reageren op vrijkomende woningen.

Uitgangspunt 2: aansluiten van het type te bouwen woningen op de woningbehoefte

Er is vooral behoefte aan nieuwbouw voor starters en doorstromers. De doelstelling was om twintig kleine woningen, twintig multifunctionele woningen en tien wooneenheden (geen onderdeel van het contingent van de provincie) te bouwen voor tijdelijk personeel. In het woonplan staat dat er voldoende gezinswoningen beschikbaar zijn. Huisvesting van tijdelijk personeel is een belangrijk aandachtspunt.

Bij het nieuwbouwproject aan de Oosterreeweg heeft WoonFriesland tien gezinswoningen, acht levensloopwoningen, acht seniorenwoningen en vier starterswoningen gebouwd.

Bij de nieuwbouw is goed ingespeeld op de woonbehoefte. Er zijn woningen gebouwd waarin mensen uit verschillende segmenten en uit verschillende leeftijdsgroepen zijn doorgestroomd. Senioren uit koopwoningen stroomden deels door naar seniorenhuurwoningen.

Bij de nieuwbouw zijn acht levensloopwoningen gerealiseerd. Bij levensloopbestendige woningen kan de bewoner een slaapkamer en de badkamer, wanneer nodig, naar beneden laten verplaatsen. Deze woningen zijn soepel inzetbaar voor zowel starters als senioren. Mensen kunnen hun hele leven in een levensloopwoning blijven wonen. Toch zijn er ook nadelen aan deze soort woningen. Ten eerste gebruikt de huurder, na ombouw, de bovenverdieping nauwelijks meer waardoor kostbare ruimte leeg staat. Ten tweede is het erg duur om de badkamer te verplaatsen. Het plaatsen van bijvoorbeeld een traplift is goedkoper. Ten derde blijkt dat de badkamer over het algemeen beneden blijft, ook na vertrek van de huurder. Het huis heeft dan twee badkamers.

Voor tijdelijk personeel zijn geen woningen gerealiseerd. Wel is er overleg geweest tussen het college, WoonFriesland en de eilander ondernemers over woningen voor tijdelijke werknemers. De gevonden oplossingen vonden de eilander ondernemers te duur omdat zij ook buiten het seizoen voor die woningen moeten betalen. Daarnaast nam de urgentie voor tijdelijke woningbouw af door interne oplossingen en omdat meer werknemers jaarrond kunnen werken en op het eiland verblijven. Daarom is onderling besloten dat de ondernemers voorlopig zelf verantwoordelijk zijn om in de behoefte van hun tijdelijke werknemers te voorzien. Zodra de situatie weer veranderd, en tijdelijke woningen nodig zijn, spreken het college, WoonFriesland en eilander ondernemers opnieuw met elkaar.

Uitgangspunt 3: behoud van een duurzame kernvoorraad huurwoningen

Bij het opstellen van het Woonplan bestond 28% van de totale woningvoorraad uit huurwoningen. Dit was een minimum. Door gebrek aan doorstroming komen er te weinig woningen vrij. De kernvoorraad goedkope en betaalbare huurwoningen mocht niet dalen.

Sinds 2001 zijn er dertig huurwoningen bij gekomen in een nieuwe woonwijk en er zijn twee huurwoningen verkocht.

Omdat de rekenmethode voor het tellen van woningen is veranderd (wooneenheden tellen mee en in het verleden werd een deel van de tweede woningen wel en een deel van de tweede woningen niet meegerekend), gaat het nieuwe woonplan niet meer uit van een percentage, maar van een aantal huurwoningen dat als kernvoorraad behouden moet worden. Dit is terug te vinden in de nieuwe doelstellingen.

Bij de nieuwbouw aan de Oosterreeweg besloot de gemeenteraad dat WoonFriesland alleen huurwoningen moest bouwen, zodat deze woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep. Uit de praktijk is namelijk gebleken (kijkend naar de koopwoningen aan de Aisterbun, gebouwd in de jaren negentig, waar de huizenprijs nu te hoog ligt voor de doelgroep) dat de prijs van koopwoningen op een gegeven moment zeer hoog oploopt, waardoor de woningen niet meer betaalbaar zijn voor de doelgroep.

Wanneer in de toekomst woningen gebouwd worden voor permanente bewoning geniet het de voorkeur om vooral huurwoningen te bouwen zodat deze behouden kunnen blijven voor mensen met weinig inkomen die op Schiermonnikoog wonen en werken.

De gemeente heeft zelf nog zes huurwoningen in bezit (zie bijlage I).

Uitgangspunt 4: verkoop van huurwoningen alleen op basis van een woonplan

Verkoop van kleine huurwoningen is uit den boze omdat hier een tekort aan is. Verkoop geniet niet de voorkeur en moet alleen gebeuren om andere woningen te kunnen bouwen.

Er zijn vijf eengezinswoningen te koop aangeboden via garantkoop van WoonFriesland. Bij garantkoop verkoopt de woningcorporatie de woning met 25% korting. Wanneer de eigenaar de woning weer wil verkopen, moet hij deze aanbieden aan WoonFriesland. De woningcorporatie laat de woning taxeren en koopt de woning terug, waarbij verkoper en WoonFriesland winst of verlies delen. Voordeel hierbij is dat de woning in de woningvoorraad blijft omdat WoonFriesland de woning vervolgens weer verkoopt aan mensen uit de doelgroep. Ook in de toekomst verkoopt WoonFriesland huurwoningen onder koopgarant of een andere methode waarbij de woningen duurzaam beschikbaar blijven voor mensen uit de doelgroep.

De gemeente heeft nog zes woningen in bezit (zie bijlage I). De gemeenteraad wil een deel van deze woningen verkopen. In het centrum van het dorp, op de Willemschhof, heeft de gemeente een eengezinswoning met daar aan vast het voormalige 'groene kruis gebouw'. Dit gebouw zou de gemeente kunnen laten ombouwen tot twee kleine seniorenwoningen, bestemd voor de permanente woonsfeer. WoonFriesland heeft zich als mogelijke kandidaat voor koop teruggetrokken nadat de gemeenteraad het bod van WoonFriesland te laag vond en dit afwees. Het college onderzoekt de mogelijkheden rond de verkoop en herstructurering van dit gebouw.

Uitgangspunt 5: herstructurering van de bestaande woningvoorraad wordt niet uitgesloten

Sloop en vervanging van woningen kan een optie zijn om te zorgen voor aanpassing van het aanbod aan de specifieke vraag.

Er zijn in de afgelopen tien jaar geen huurwoningen gesloopt of geherstructureerd. Het is wel de bedoeling om vanaf 2014 de seniorenwoningen van de Riich en omgeving te herstructureren. Dit betekent dat de woningen worden gesloopt en opnieuw worden gebouwd. De gemeente wil bij herstructurering extra woonruimte creëren.

Uitgangspunt 6: nieuwbouw, op welke plek?

Gezien de spanning op de woningmarkt en de geringe omvang van de herstructurering- en invullocaties is woningbouw op een planmatige uitbreidingslocatie urgent.

Het Structuurplan Schiermonnikoog (2005) omschreef twee zoeklocaties voor nieuwbouw. Een van die locaties, de locatie ten oosten van de Oosterreeweg, is nu gebruikt voor het grootste deel gebruikt om dertig nieuwe woningen te bouwen. De gemeenteraad koos uiteindelijk voor deze locatie omdat hier in een keer dertig woningen geplaatst konden worden en de grond al in eigendom was. In de nieuwe wijk zijn twee nieuwe straten ontstaan; de Ds. Hasperstraat en de Martha Karststraat. De woningen zijn in fasen in augustus en september 2010 opgeleverd.

Uitgangspunt 7: nieuwbouw, de fasering

De nieuwbouw moet in fases gebeuren zodat de effecten van nieuwbouw steeds bekeken kunnen worden.

Van de veertig huizen die de gemeente van de provincie mocht laten bouwen zijn er nu dertig door WoonFriesland gerealiseerd in de nieuwbouw aan de Oosterreeweg. Daarnaast zijn er vijf particulieren huizen gebouwd op andere plaatsen binnen de gemeente.

In februari en maart 2011 is de lijst van economische gebonden woningzoekenden geactualiseerd. Bij deze actualisering is ook een kleinschalig woonbehoefte onderzoek uitgevoerd onder deze woningzoekenden. Er is gevraagd naar het soort huizen waar men in kon wonen. Voordat gemeente en WoonFriesland daadwerkelijke plannen en afspraken maken over herstructurering van de Riich en omgeving, heeft WoonFriesland toegezegd nader woningbehoefte onderzoek te doen.

Uitgangspunt 8: de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving zal versterkt worden

Nieuwbouw moet passen in het architectonisch beeld van Schiermonnikoog. Gebouwen moeten binnen hun omgeving passen. Op een uitbreidingslocatie moeten minimaal 18 woningen per hectare worden gebouwd. Woningen moeten duurzaam zijn.

De dertig nieuwe woningen aan de Oosterreeweg passen architectonisch in het beeld van Schiermonnikoog. Qua kleur en lijn passen de huizen in het dorpsbeeld van Schiermonnikoog. De huizen zijn gebouwd binnen de woondichtheid van minimaal 18 woningen per hectare. De nieuwe wijk is duurzaam gebouwd en ingericht. Er is veel groen, auto's staan centraal, buiten beeld, geparkeerd en er is LED verlichting. De woningen zelf zijn energiezuinig. Zo hebben de woningen een individuele luchtwarmtepomp, een warmtepompboiler, een zonneboiler en een lagetemperatuurverwarmingssysteem (vloerverwarming). Daarnaast is aandacht geschonken aan waterbesparende methoden. De woningen hebben een watermanagementsysteem met een waterreservoir in het toilet dat wastafel en douchewater opvangt en reinigt, zodat bewoners het kunnen hergebruiken voor het doorspoelen van het toilet. Hemelwaterafvoeren brengen het regenwater in ondergrondse doorlatende bassins waaruit het geleidelijk in de bodem komt. Buiten staan regentonnen, waardoor bewoners het regenwater kunnen hergebruiken. Het duurzame karakter van de woningen blijkt ook uit de bijzondere dakpannen. Deze hebben een toplaag die vervuilde lucht bindt tot onschadelijke deeltjes. Daarnaast zijn de buitenlichtpunten van de woning voorzien van twee armaturen met LED verlichting. De overige LED verlichting bevindt zich in het openbare gebied, langs paden en wegen. De woningen zijn niet aangesloten op aardgas. In de beginfase waren er problemen met de elektriciteit en verwarming in de woningen. De problemen lijken nu (augustus 2011) grotendeels voorbij.

Uitgangspunt 9: Aanvulling 'wonen en zorg'

De gemeente wil vier extramurale zorgplaatsen realiseren. Bij extramurale zorg kunnen ouderen, die anders naar een verzorgingstehuis zouden moeten, langer in hun eigen of een aangepast huis blijven wonen.

Het idee van *aantallen* extramurale zorgplaatsen (extramurale ouderenzorg is intensieve thuiszorg voor mensen met een verzorgingshuisindicatie die niet zijn opgenomen in een instelling) is losgelaten omdat het beleid van de thuiszorg op Schiermonnikoog er al voldoende op gericht is dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit willen ouderen ook graag. Er zijn mogelijkheden tot het aanpassen van de woning (denk bijvoorbeeld aan een traplift) en er is voldoende thuiszorg aanwezig. Voor mensen die 24 uur per dag, 7 dagen per week zorg nodig hebben (intramuraal) is geen zorg aanwezig op Schiermonnikoog.

Uitgangspunt 10: omzetten tweede woningen drukt niet op het richtgetal

Gemeentelijk beleid is erop gericht om aantal tweede woningen terug te brengen in de permanente woonsfeer.

In de dorpskern bevinden zich 83 woningen die de bestemming 'permanente bewoning' hebben, maar die ook recreatief gebruikt mogen worden. Het gemeentebestuur heeft geprobeerd om deze tweede woningen terug te brengen in de permanente woonsfeer door middel van de huisvestingsverordening. Hierin stond dat tweede woningen hun recreatiebestemming verloren zodra er enige tijd permanent in werd gewoond. Het gevolg van deze maatregel was dat eigenaren de tweede woningen puur als recreatiewoning gebruikten, waardoor deze huizen soms lange tijd leegstonden, waar ze voorheen langer werden bewoond.

Daarom besloot de gemeente in 2009 de regel aan te passen. Deze 83 woningen (bijlage II) verliezen hun bestemming recreatiewoning bij permanente bewoning niet. Met de regeling hoopt de gemeente dat de tweede woningen in elk geval een deel van de tijd permanent bewoond worden. Na een aantal jaren moet geëvalueerd worden wat deze nieuwe regeling heeft opgeleverd.

CONCLUSIE

Kernvoorraad huurwoningen

Aan de Oosterreeweg zijn dertig ruime, duurzame en architectonisch in het dorp passende huurwoningen gebouwd voor mensen binnen de doelgroep (=economisch- en/of maatschappelijk gebonden personen). Door het langere toeristenseizoen is er minder tijdelijk personeel in dienst, waardoor tijdelijke woningbouw minder urgent is.

De gemeente heeft van de provincie toestemming om nog twaalf woningen bij te bouwen, deze wil de gemeente mogelijk deels realiseren in de herstructurering van de Riich en omgeving in 2014.

Wanneer de gemeente dit nodig vindt, kan zij een uitgebreider contingent aan woningen aanvragen bij de provincie.

WoonFriesland wil investeren in de woningvoorraad op Schiermonnikoog. Om dit te financieren zal de corporatie een aantal bestaande huurwoningen verkopen. Er zijn er nu twee verkocht (augustus 2011). De woningen blijven, door middel van een koopgarantregeling, behouden voor de doelgroep.

De gemeente heeft ook nog een aantal woningen in eigen beheer (zie bijlage I). De gemeenteraad is voornemens een aantal van deze woningen te verkopen. Ook deze woningen moeten worden verkocht aan mensen met een economische en/of maatschappelijke binding met Schiermonnikoog.

De gemeente verleent huisvestingsvergunningen aan personen uit de doelgroep. De gemeente wil, door middel van de Woningtoewijzingcommissie, mee blijven beslissen over toewijzing van woningen. De gemeente heeft het toewijzingsbeleid wel aangepast, zodat beter zicht is op de woningbehoefte en de woningzoekendenlijst niet dichtslibt.

Het terugbrengen van tweede woningen in de permanente woonsfeer is moeilijk. Het geniet de voorkeur om deze woningen toch tijdelijk permanent te laten bewonen, zodat ze in elk geval niet leeg staan.

Ouderen

Het beleid van de thuiszorg op Schiermonnikoog is er zoveel mogelijk op gericht dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

3. EVALUATIE EN AFSPRAKEN WONINGCORPORATIE

De gemeente Schiermonnikoog beschreef in het Woonplan Schiermonnikoog dat de financiële situatie van het gemeentelijk woningbedrijf niet gezond was. De gemeente dacht na over een mogelijke overdracht van het woningbedrijf naar een woningcorporatie.

Op 1 januari 2005 heeft WoonFriesland het gemeentelijk woningbedrijf overgenomen van de gemeente Schiermonnikoog. Dit betrof 95 huurwoningen. Daarnaast beheerde WoonFriesland vanaf die datum, en vanaf 2008 in volledige fusie, 23 huurwoningen van Stichting Bejaardenwoningen Schiermonnikoog. Ook heeft WoonFriesland per 1 januari 2006 nog twee huurwoningen en het zorg- en medisch centrum overgenomen van Nijestee.

Er is gekozen voor overdracht aan WoonFriesland omdat de exploitatie van bestaande woningen en eventuele nieuwbouw niet te financieren was door de gemeente. Bovendien heeft een woningcorporatie meer expertise.

VERDELING VERANTWOORDELIJKHEDEN

College en gemeenteraad

Met het woonplan als uitgangspunt maakt het college nieuwe prestatieafspraken met woningcorporatie WoonFriesland. Hierin komen zaken terug als de kernvoorraad huurwoningen, herstructurering van de Riich en omgeving, het toewijzingsbeleid en onderhoud en verduurzaming van de huurwoningen.

De gemeenteraad stelt het woonplan vast. Daarnaast heeft zij een keer per jaar een overleg met WoonFriesland en de Raad van Advies om informatie uit te wisselen.

Toewijzingsbeleid

De bewoners van Schiermonnikoog beslissen, via de woningtoewijzingcommissie, mee over de toewijzing van vrijgekomen huurwoningen. De commissie brengt advies uit aan WoonFriesland. WoonFriesland beslist over de uiteindelijke toewijzing.

De leden van de woningtoewijzingcommissie zijn: de wethouders met portefeuille volkshuisvesting (voorzitter), de ambtenaar volkshuisvesting (secretaris) en drie burgers. WoonFriesland heeft ook een vertegenwoordiger in deze commissie. In de praktijk laat die vertegenwoordiger de woningtoewijzing aan de andere leden over en is niet aanwezig. Dit werkt goed.

WoonFriesland benoemt nieuwe leden op voordracht van de gemeenteraad met uitzondering van het lid van de toewijzingcommissie dat door WoonFriesland uit eigen kring wordt benoemd.

WoonFriesland kan alleen om zwaarwegende reden afwijken van het advies van de toewijzingcommissie.

Bij het toewijzen van een woning let de woningtoewijzingcommissie op huidige huisvesting, doorstroming, gezinssamenstelling, termijn van inschrijving, of het een passende woning is met passende huur en eventuele persoonlijke of medische omstandigheden.

Door de spanning op de woningmarkt en de bouwbeperkingen die een gevolg zijn van rijksbeleid vindt de gemeente het belangrijk dat de Woningtoewijzingcommissie blijft bestaan zodat mensen met een economische en/of maatschappelijke binding een goede kans maken op een woning.

In het overdrachtcontract tussen de gemeente Schiermonnikoog en woningcorporatie WoonFriesland is opgenomen dat de gemeente advies geeft over de toewijzing van woningen.

WoonFriesland

Woningcorporatie WoonFriesland is verantwoordelijk voor het onderhoud van haar huurwoningen. Bij de overname zijn een aantal afspraken gemaakt over het onderhoud van de woningen.

WoonFriesland heeft tussen 2006 en 2010 een flink aantal woningen deels gerenoveerd, maar er moet ook nog veel gebeuren. WoonFriesland geeft aan dat de staat van de woningen slechter was dan zij verwacht had en dat de kosten daarom hoger waren dan verwacht. Bij kwalitatieve verbeteringen streeft WoonFriesland, bij de bestaande voorraad, naar energiezuinigere woningen (naar B-Label).

WoonFriesland riep bij de overname van de huurwoningen een Fonds volkshuisvestelijke doelen in het leven. Bij de oprichting is hier € 694.951,- aan gedoteerd. WoonFriesland wendt dit fonds aan voor

volkshuisvestelijke doelen. Als er uitgaven worden gedaan uit dit fonds wint WoonFriesland altijd advies in bij de Raad van Advies (zie hieronder).

WoonFriesland zorgt dat er binnen de gemeente minimaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen blijft bestaan. Dit zijn in elk geval 120 woningen (95 overgenomen gemeentelijk woningbezit, 23 seniorenwoningen van de fusie tussen Stichting Bejaardenwoningen Schiermonnikoog en 2 overgenomen woningen van Nijestee). Meer woningen zijn gewenst omdat we alleen invloed kunnen uitoefenen op huurwoningen en niet op koopwoningen. Ook bij eventuele verkoop zorgt WoonFriesland ervoor dat het verkochte duurzaam beschikbaar blijft voor de bevolking van Schiermonnikoog met een economische en/of maatschappelijke binding door middel van bijvoorbeeld koopgarant.

WoonFriesland zorgt vanaf 2014 voor de herstructurering van de Riich en omgeving. Gesprekken hierover moeten eind 2011 beginnen, zodat de schop daadwerkelijk in 2014 de grond in kan.

WoonFriesland zorgt voor één meldpunt voor klachten, onderhoud en service op Schiermonnikoog.

WoonFriesland bevordert de plaatselijke werkgelegenheid door het eilander bedrijfsleven te contracteren voor het uitvoeren van werken en het leveren van diensten ten behoeve van het woningbezit op Schiermonnikoog, zolang dit bedrijfsleven kan voldoen aan marktconforme condities op het punt van prijs, kwaliteit en prestatie.

Financiering woningcorporatie

Het bouwen van sociale huurwoningen is financieel ongunstig voor woningcorporaties. Om nieuwbouw te financieren, lenen aangesloten corporaties voor het rendabele deel geld bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Voor het onrendabele deel moeten ze deels woningen verkopen om de betaling te financieren.

Ook woningcorporaties hebben te maken met een vastzittende koopwoningmarkt. Verkocht WoonFriesland voorheen jaarlijks tegen de tweehonderd woningen, nu zijn dat er nog maar rond de zeventig. Dit heeft gevolgen voor investeringen van de corporatie.

Raad van Advies

De Raad van Advies (RvA) bestaat uit minimaal drie en maximaal vijf leden. Twee van de leden droeg de gemeenteraad voor. Daarnaast komen twee leden uit de kring van huurders. De vier leden benoemden zelf een vijfde lid tot voorzitter. Volgens afspraken in het overgangscontract werkt de RvA vanaf dat moment zelfstandig.

De RvA brengt gevraagd en ongevraagd advies uit aan WoonFriesland over alle volkshuisvestelijke belangen. Daarnaast moet WoonFriesland de RvA om advies vragen bij belangrijke besluiten met betrekking tot een volkshuisvestelijk belang. Belangrijke besluiten zijn in ieder geval: besluiten tot sloop en/of renovatie, realisatie van woningen, besluiten tot het vaststellen van toewijzingsregels, een besluit tot het doen van uitgaven ten laste van het Fonds volkshuisvestelijke doelen Schiermonnikoog, besluiten over het voorraadbeleid en het door WoonFriesland te leveren pakket van diensten, de leefbaarheid en activiteiten op het gebied van wonen, zorg en welzijn.

De RvA heeft minimaal tweemaal per jaar overleg met WoonFriesland.

De RvA heeft eenmaal per jaar een gesprek met de gemeenteraad. Dit gesprek is bedoeld om informatie uit te wisselen.

CONCLUSIE

Het college vindt dat de overdracht van de gemeentelijke woningbouwvereniging naar WoonFriesland succesvol is verlopen. De overdracht is belangrijk voor de sociale woningbouw binnen de gemeente. WoonFriesland maakt gebruik van haar juridische kennis en expertise op het gebied van (duurzame) woningbouw. Daarnaast heeft de gemeente niet langer te maken met onrendabele exploitatiekosten van de woningen. Daarnaast heeft WoonFriesland dertig nieuwe huurwoningen kunnen bouwen.

4. BELEIDSKADER VAN RIJK EN PROVINCIE

Bij het bouwen van huizen en het toewijzen van woningen moet de gemeente rekening houden met rijks- en provinciaal beleid.

RIJKSBELEID

Het, in de Europese regelgeving vastgelegde, principe van de vrijheid van vestiging is ook van toepassing op Schiermonnikoog. Bij dit principe gaat het er om dat mensen zich kunnen vestigen waar zij willen. Alleen via een huisvestingsverordening is hier een uitzondering op te maken.

Bebouwing en karakter Waddengebied

Het rijk streeft naar bebouwing binnen het stedelijke gebied. Bij bouw in het buitengebied moet een gemeente met zeer goede argumenten komen. Het rijk stimuleert de herstructurering/transformatie van oude wijken. Voor het Waddengebied geldt daarnaast dat het één van de weinige gebieden is dat zich kenmerkt door een voor Nederlandse begrippen enorme grootschaligheid en door een openheid van formaat. Dit is in nationaal en Europees verband bijzonder. Het rijk vindt het van belang deze waarde te behouden door geen of uitsluitend aan het open landschap van de Waddenzee en omgeving aangepaste bebouwing aan de rand van de Waddenzee toe te staan. De hoofddoelstelling van het nationaal ruimtelijk beleid voor de Waddenzee is de duurzame bescherming en ontwikkeling van de Waddenzee als natuurgebied en het behoud van het unieke open landschap. Daarnaast is het gehele eiland, behalve het dorp en de polder aangewezen als Nationaal Park en als Natura 2000 gebied. Dit beperkt bouwmogelijkheden buiten de dorpskern aanzienlijk. De gemeente moet dus goed omgaan met haar ruimte en nieuwe bouwlocaties zullen uitsluitend aan de randen van het dorp liggen.

Inkomensgrens sociale huurwoningen

Vanaf 1 januari 2011 moeten woningcorporaties hun vrijgekomen sociale huurwoningen met een huurprijs tot € 652,52 (prijspeil 2011) toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614. Woningcorporaties mogen dan nog wel 10% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen. Dit percentage geldt voor toewijzingen van alle huurwoningen van WoonFriesland en dus niet alleen op Schiermonnikoog. Vrijwel alle sociale huurwoningen op Schiermonnikoog hebben een huurprijs tot € 652,52. Bij definitieve toewijzing van een woning vraagt WoonFriesland daarom naar de meeste recente inkomensgegevens.

Vooralsnog heeft deze regel weinig invloed op de woningmarkt in Friesland en dus ook Schiermonnikoog. In 2010 lag, voor geheel Friesland, de toewijzing aan huishoudens met een inkomen beneden de inkomensgrens ruim boven de 90% (Bron: ondernemingsplan WoonFriesland, 2011). Bij toewijzing van woningen kijkt WoonFriesland niet naar het inkomen per gebied, maar naar het hele gebied waar WoonFriesland woningen heeft.

PROVINCIAAL BELEID

Met de Nota Ruimte (2006) mogen provincies en gemeenten in veel gevallen zelf bepalen waar ze bijvoorbeeld willen bouwen en welk natuurgebied ze willen beschermen. Gemeenten en provincies geven zelf invulling aan enkele nationale doelen die de rijksoverheid opstelt. Deze invulling moet de provincie maken in de vorm van een Provinciale Structuurvisie (voorheen Streekplan) waarin ruimtelijke ordening en bewoning aan bod komen.

De provincie moet toestemming geven om te bouwen. Op dit moment heeft de gemeente toestemming om nog twaalf woningen te bouwen.

Na 2016 moeten er met de provincie nieuwe woningbouwafspraken worden gemaakt.

Provinciale structuurvisie

In de provincie Fryslân geldt nu het in 2007 opgestelde Streekplan. Met het overgangsrecht heeft het Streekplan uit 2007 de status van provinciale structuurvisie. Het ontwerp verordening romte Fryslân (september 2010) stelt het opstellen van een Woonplan verplicht voor gemeenten.

In het Streekplan komen een aantal zaken naar voren die bij woonuitbreiding of herstructurering belangrijk zijn. Zo gaat de provincie uit van een minimale dichtheid van gemiddelde circa vijftien woningen per hectare, inclusief bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen.

Daarnaast moet de gemeente bij herstructurering zorgen voor honderd procent terugbouw. Als door herstructurering woningen verdwijnen door sloop of samenvoeging, moet de gemeente elders zorgen voor terugbouw zodat er geen woningafname plaatsvindt. Hierbij moet aandacht zijn voor het behoud van groene, recreatieve kwaliteiten.

Bebouwing en karakter Waddengebied

De provincie erkent dat er grote belangstelling is om op de eilanden te wonen. In combinatie met de schaarse bouw mogelijkheden leidt dit tot prijsopdrijving van de woningen. Mensen die economisch en/of maatschappelijk gebonden zijn, kunnen daardoor moeilijk aan een geschikte en betaalbare woningen komen. Deze problematiek wordt groter doordat sommige mensen woningen recreatief als tweede woning gebruiken, terwijl deze bedoeld zijn voor permanente bewoning. Met het oog hierop hanteren eilandgemeenten bindingseisen die zij als voorwaarde aan de huisvestingsvergunning stellen.

De provincie vindt het belangrijk dat er op de Waddeneilanden ruimte is voor de opvang van de woningbehoefte van mensen die economisch en/of maatschappelijk aan de Waddeneilanden gebonden zijn. Uitbreiding is alleen op bescheiden schaal en omvang mogelijk. Uitbreidingslocaties sluiten aan bij de ruimtelijke schaal, karakteristiek en dichtheid van de eilander bebouwing. Er mag alleen woningbouw plaatsvinden in of aansluitend op het dorp. Er moet specifieke aandacht zijn voor starters en senioren. Voor de komende jaren heeft de gemeente toestemming van de provincie om nog eens twaalf extra woningen te bouwen.

De provincie ondersteunt de gemeenten van de Waddeneilanden bij het opstellen van een streekplanuitwerking.

CONCLUSIE

Uitbreiding van het huizenbestand is moeilijk omdat rijk en provincie liever geen volgebouwde Waddeneilanden zien. Op Schiermonnikoog brengt nieuwbouw extra problemen met zich mee omdat het gehele eiland, behalve het dorp en de polder is aangewezen als Nationaal Park en Natura 2000 gebied. De gemeente mag alleen bouwen op lege plekken in het dorp of direct aan het dorp vast.

De provincie erkent dat de huizenprijzen explosief zijn gestegen door de grote belangstelling voor wonen op een Waddeneiland en omdat het aantal woningen schaars is. Mensen die economisch en/of maatschappelijk gebonden zijn, kunnen daardoor moeilijk aan een geschikte en betaalbare woningen komen. De provincie vindt het belangrijk dat er op de Waddeneilanden wel ruimte is voor de opvang van deze groep mensen. Toch is uitbreiding alleen op bescheiden schaal en omvang mogelijk. Uitbreidingslocaties moeten aansluiten bij de ruimtelijke schaal, karakteristiek en dichtheid van de eilander bebouwing.

De ontwikkelingen op het gebied van de inkomensgrens bij sociale huurwoningen wacht de gemeente voorlopig af.

Tot 2016 hebben we nog een woningbouwruimte voor twaalf woningen. Het is de bedoeling dat deze deels in de nieuwe Riich en omgeving komen.

Vóór herstructurering van de Riich en omgeving plaatsvindt, voert WoonFriesland een woonbehoefteonderzoek uit. Mocht uit de onderzoek naar voren komt dat er snel meer huizen moeten komen, dan moet nieuw contingent worden aangevraagd bij de provincie Fryslân.

5. BELEIDSKADER EN INSTRUMENTARIUM VAN DE GEMEENTE

Zoals in het vorige hoofdstuk omschreven, moet de gemeente zich houden aan het beleid van rijk en provincie. Dit hoofdstuk beschrijft hoe de gemeente dit vertaald in beleid.

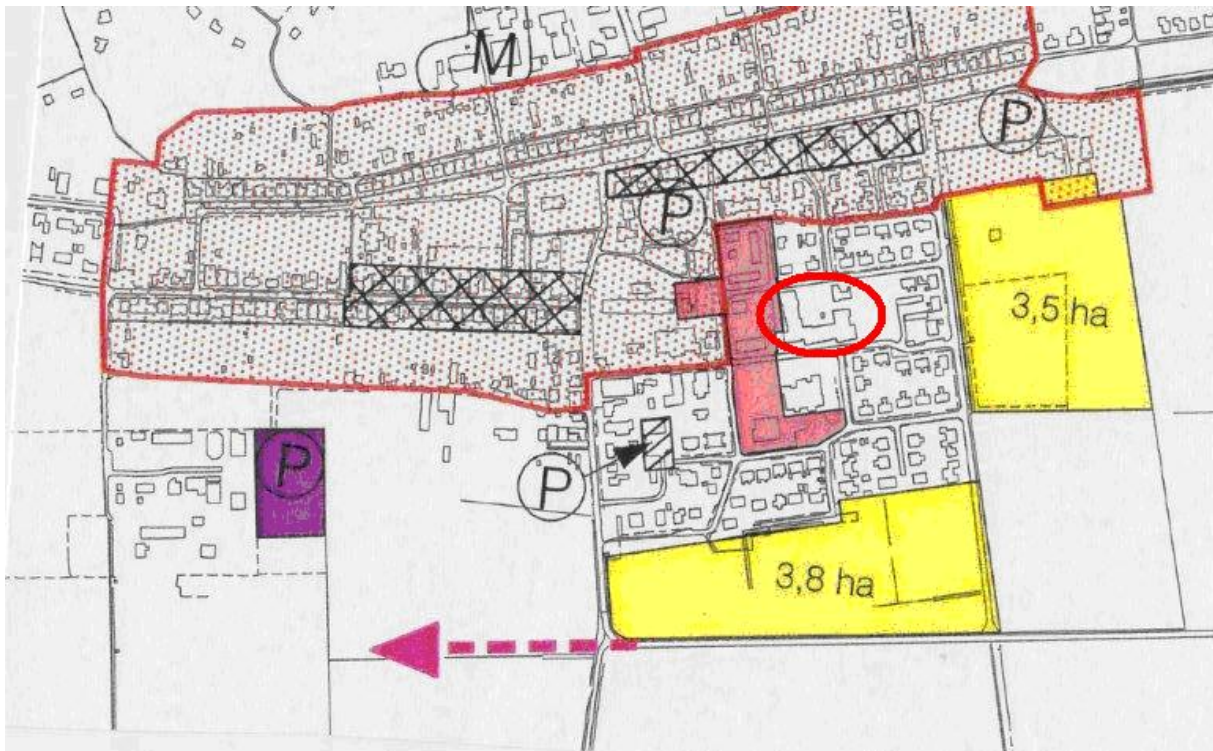
STRUCTUURPLAN











In het structuurplan van 2005 heeft een afweging plaatsgevonden met betrekking tot toekomstige woonuitbreidingen. Dit heeft geresulteerd in de keuze van een herstructureringsgebied en twee zoekgebieden voor woonuitbreiding.

Eén zoekgebied is inmiddels voor het grootste deel benut voor woningbouw. Op een locatie ten oosten van de Oosterreeweg heeft WoonFriesland dertig huurwoningen gebouwd.

Het eerstvolgende project dat zal worden uitgevoerd is de herstructurering van de Riich en omgeving. Deze heeft geen bijzondere aanduiding in het structuurplan. Het ligt wel vlak bij het herstructureringsgebied zoals dat in het structuurplan is opgenomen. Het herstructureringsgebied heeft betrekking op het Groene Kruisgebouw, M.J. Tuntelerstraat, een deel van de van Starckenborghstraat, Burg. van der Bergstraat, Burg. van der Wormstraat en F.H. Gasaustraat.

Een locatie die mogelijk in een later stadium in beeld komt voor nieuwbouw s het gebied tussen de Reeweg en de Oosterreeweg.



	Zoekgebied woonuitbreiding		Archeologisch waardevol gebied
	Hersturterings- c.q. inbreidingslocaties		Multifunctioneel centrum mogelijk in combinatie met KNRM(-museum)
	Opties uitbreiding bedrijventerrein t.b.v. uitbreiding c.q. verplaatsing bedrijven		Parkeermogelijkheden
	Locatie voor vestiging / verplaatsing nood- en hulpdiensten		Mogelijke doortrekking Heereweg
	Uitbreidingsgebied winkeltjes en kleine horeca		Mogelijke uitbreiding hersturterings- c.q. inbreidingslocatie

Afbeelding 1: Kaartje uit het Structuurplan Schiermonnikoog 2005 (bron: Structuurplan gemeente Schiermonnikoog, 2005)

BESTEMMINGSPLAN

In 2009 is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor het Dorp Schiermonnikoog. Aan het gebied binnen en rondom de Riich is de bestemming Wonen-Wooncentrum gegeven. Een plan voor de herstructurering hiervan kan binnen het bestemmingsplan worden uitgevoerd.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan kon nog niet worden overzien hoe een bouwplan voor dit gebied zal worden uitgewerkt. Mocht het uitgewerkte plan afwijken van het bestemmingsplan dan zal het bestemmingsplan worden gewijzigd dan wel een ontheffing van het bestemmingsplan worden verleend. Het definitieve plan zal hierover uitsluitel geven.

HUISVESTINGSVERORDENING

Het beleid is er op gericht om de bestaande woningvoorraad in stand te houden en zoveel mogelijk beschikbaar te houden voor degenen die een economische en/of maatschappelijke binding hebben met de gemeente. Het in stand houden van de lokale woonfunctie is een essentieel onderdeel van de leefbaarheid.

Op grond van de verordening is een huisvestingsvergunning nodig voor alle woonruimte beneden een huurprijs van € 541,36 per maand en een koopprijs beneden € 272.268,13. Deze vergunning wordt uitsluitend verleend aan degenen die economisch en/of maatschappelijk gebonden zijn aan Schiermonnikoog. Mensen die deze binding niet hebben zijn aangewezen op de vrije markt boven de hierboven genoemde grenzen.

De huisvestingsverordening bevat ook een regeling die erop neerkomt dat het niet is toegestaan om, zonder vergunning van burgemeester en wethouders, een woning aan de bestemming te onttrekken. Deze regeling is erop gericht om te voorkomen dat mensen woningen in gebruik nemen als tweede woning of voor andere (recreatieve) doeleinden, niet zijnde bewoning.

6. DE WONINGMARKT VAN SCHIERMONNIKOOG

In de voorgaande hoofdstukken is het woonplan uit 2001 geëvalueerd en zijn de kaders voor beleid aangegeven. Dit hoofdstuk behandelt de trends op de woningmarkt, de woningvraag en de woningmarkt om te kijken wat we in de toekomst kunnen verwachten en waar de gemeente haar beleid op kan aanpassen.

OMVANG VAN DE WONINGBEHOEFTE

In het Woonplan Schiermonnikoog (2001) stond een prognose van 1200 inwoners in 2010. Deze prognose is niet uitgekomen. Op dit moment wonen er 957 mensen op Schiermonnikoog (januari 2011).

De prognose voor 2021 komt zelfs nog lager uit (zie grafiek 1). De afname van de bevolking is een provinciale trend. In verschillende regio's, inclusief de eilanden, verwacht de provincie een teruglopend inwonertal. Voor Schiermonnikoog geldt dat de verwachting is dat het inwonertal terugloopt tot 908 in 2021.



Grafiek 1: Inwoneraantal en prognose aantal inwoners gemeente Schiermonnikoog (bron: gemeente Schiermonnikoog en CBS)

In 2001 was de trend al zichtbaar dat er minder mensen per woning wonen. Ook na 2010 zet deze trend door. Landelijk gezien wonen er 2,2 mensen per woning tegenover 2,3 in 2001 en 2,6 in 1991 (bron: CBS).

Op Schiermonnikoog wonen zelfs nog minder mensen per woning. Op dit moment wonen er gemiddeld 1,70 mensen per woning, tegenover 1,94 in 2001 en 2,11 in 1991 (bron: CBS)

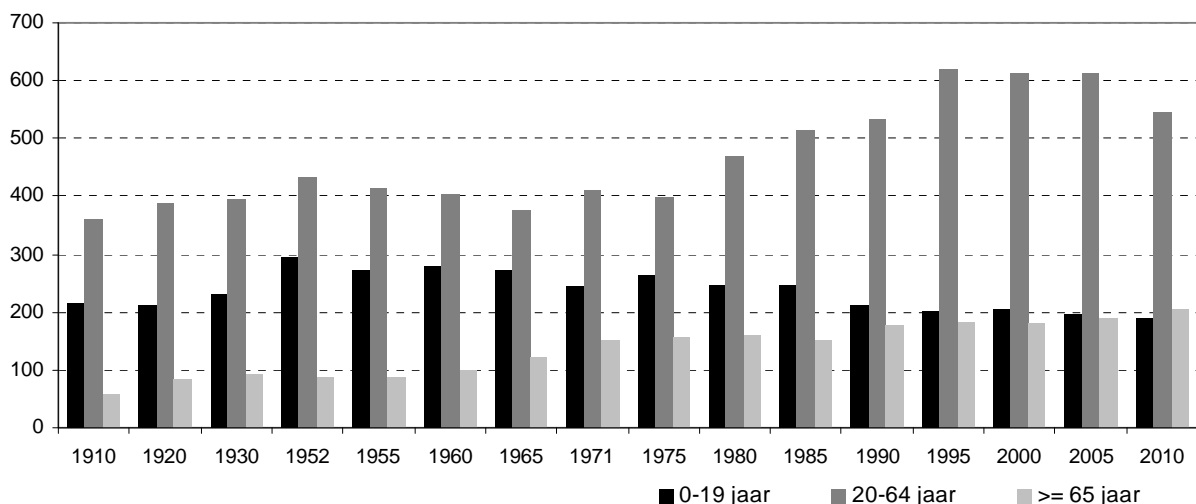
Dit lage gemiddelde komt mogelijk door het grote aantal alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens op Schiermonnikoog (43,9% van de huishoudens is in 2010 alleenstaand, tegenover 36,1% landelijk). Ook zijn er relatief veel ouderen die, na hun pensioen en zonder kinderen, naar Schiermonnikoog trekken.

De vraag naar huizen loopt dan ook niet evenredig af met de afname van de bevolking, omdat er minder (en kleinere) gezinnen zijn. De verwachting is dat de daling van het aantal personen per huishouding ook de komende jaren nog iets daalt.

Demografische ontwikkeling

De provincie Fryslân (Prognose Fryslân 2009-2030, trendprognose bevolking en huishoudens, januari 2010) verwacht tot 2030 afnemende groei van de bevolking.

Daarnaast is de samenstelling van de bevolking in de loop der jaren gewijzigd, zoals uit grafiek 2 blijkt.



Grafiek 2: Inwoners Schiermonnikoog, onderverdeeld naar leeftijd
(bron: gemeente Schiermonnikoog)

Het aantal inwoners, jonger dan 20 jaar, is sinds de jaren vijftig afgenomen. Het aantal inwoners in de categorie 20-65 jaar (beroepsbevolking) is in de periode 1975 – 1995 gestegen. Na 1995 neemt het aantal inwoners in deze leeftijdscategorie af. Het aantal inwoners boven de 65 jaar is in de afgelopen vijftig jaar toegenomen. Deze trends in de verandering van de samenstelling van de bevolking doen zich voor op alle vier Friese Waddeneilanden.

Het inwoneraantal neemt af en zal verder dalen door deze 'vergrijzing' (sterfteoverschotten) van de bevolking en door het vertrek van jongeren. De provincie Fryslân verwacht dat in 2030 37% 65-plusser is en dat vooral jongeren zullen vertrekken (bijeenkomst Bevolkingsontwikkeling Waddengemeenten, 3 november 2010). Een andere conclusie van deze bijeenkomst was dat er sprake is van gezinsverdunding door de toename van het aantal alleenstaanden (+250 tot 2020, 11,6%) en een afname van het aantal gezinnen met kinderen (-200 tot 2020, 13,9%).

De provincie verwacht dat het aantal huishoudens stabiel blijft of licht zal groeien indien extra (en passende) woningbouw wordt toegevoegd om gezinsverdunding op te vangen en starters een plek te geven.

Door de afname van het aantal huishoudens met kinderen kunnen scholen te maken krijgen met te weinig leerlingen. Ook zal het moeilijker zijn om vrijwilligers te vinden voor de hulpdiensten.

In de zomer van 2010 zorgde een bericht over krimp in de gemeentelijke nieuwsbrief voor een groot aantal reacties van mensen die zich graag op Schiermonnikoog willen vestigen. Deze mensen kunnen echter geen betaalbare woonruimte vinden en willen daarom in aanmerking komen voor huurwoningen van WoonFriesland op Schiermonnikoog. Deze woningen zijn echter alleen beschikbaar voor mensen uit de doelgroep, dus mensen met een economische en/of maatschappelijke binding met de gemeente Schiermonnikoog. Door het opheffen van de regeling komen mensen uit de doelgroep in het gedrang.

Gezien het aantal reacties op het bericht over krimp in de gemeentelijke Nieuwsbrief, is wonen op Schiermonnikoog populair. Maar zonder goede woonruimte is het tegengaan van krimp moeilijk. Bij maatregelen moeten we steeds in het achterhoofd houden dat het inwonersaantal een prognose is. De gemeente moet het beleid steeds tijdig bijstellen.

Economie

De lokale economie bepaalt de omvang van de woningbehoefte en de aard van de woningvraag. Het aantal arbeidsplaatsen is de afgelopen jaren niet veel veranderd. In 1998 telde Schiermonnikoog 404 arbeidsplaatsen (vanaf 15 uur) verdeeld over 95 bedrijfsvestigingen. In 2009 waren dat 423 arbeidsplaatsen, verdeeld over 90 bedrijfsvestigingen (gegevens CBS). In de zomermaanden komen daar seizoen medewerkers bij. Door het langere seizoen (vanaf de voorjaarsvakantie tot en met de herfstvakantie) wonen voormalig seizoensmedewerkers het hele jaar op Schiermonnikoog. Zij werken meer uren in de zomer en hebben in de winter meer vrije tijd. Dit verklaart mogelijk het grotere aantal arbeiders bij minder bedrijfsvestigingen. De seizoensmedewerkers zijn nu veelal jaarrond in vaste dienst. Er zijn dus veel minder seizoensmedewerkers.

Op Schiermonnikoog draait een groot deel van de werkgelegenheid direct of indirect op de recreatie. Er zijn vooral veel mensen werkzaam in de sectoren handel en horeca. Door de vrij eenzijdig gerichte werkgelegenheid zijn er naar verhouding een groot aantal jonge alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens in de lagere inkomensgroepen. De verwachting is dat dit ook de komende jaren niet verandert. Uit de praktijk blijkt dat een flink aantal mensen uit deze groep enkele jaren op Schiermonnikoog woont, om daarna plaats te maken voor een nieuwe lichter. Daarnaast is er de laatste jaren een trend van mensen die op Schiermonnikoog werken, maar aan de vaste wal wonen. Zij reizen regelmatig op-en-neer. Dit komt vaak omdat er geen volledige baan in hun vakgebied is op Schiermonnikoog. Het gaat hier bijvoorbeeld om onderwijzers van het voortgezet onderwijs die aan paar uur lesgeven op Schiermonnikoog en verder aan de wal. Ook zijn er mensen die aan de wal een (groter, of eigen) huis hebben en hier werken. Voor deze groep zouden betaalbare huur- of koopwoningen kunnen zorgen dat ze zich vestigen op Schiermonnikoog. Ook zijn er forensen die op Schiermonnikoog wonen en aan de wal werken. Zij zijn onderdeel van het maatschappelijk leven op Schiermonnikoog en het is daarom belangrijk deze groep mensen op Schiermonnikoog te houden. De provincie Fryslân (bijeenkomst bevolkingsontwikkeling Waddengemeenten, 3 november 2010) verwacht dat de werkgelegenheid de komende jaren op peil blijft.

WONINGMARKT EN AARD VAN DE WONINGVRAAG

Vóór de bouw van dertig nieuwe huurwoningen in 2010 zat de koopwoningmarkt op slot. Er vond nauwelijks verplaatsing plaats. Na de verschuivingen van zomer 2010 (in totaal verhuisden 47 huishoudens) zit de woningmarkt opnieuw vast. Dit komt voornamelijk omdat de prijzen van koopwoningen te hoog zijn voor de meeste economisch en/of maatschappelijk gebonden huishoudens op Schiermonnikoog. Er is in feite alleen een koopwoningmarkt voor mensen van de wal.

In 2010 stonden zo'n vijftien woningen, bestemd voor permanente bewoning, voor langere tijd (meer dan drie maanden) te koop. Ondanks dat de prijzen op de woningmarkt door de economische crisis zijn gedaald, zijn de huizen op Schiermonnikoog, met een gemiddelde verkoopprijs van €394.000,--, (schatting Funda.nl) voor de doelgroep van economisch en/of maatschappelijk gebonden personen nog steeds onbetaalbaar. Ook voor mensen buiten deze doelgroep ligt de huizenprijs te hoog. De gemeente maakt steeds meer gebruik van de Leegstandswet om tijdelijk woningzoekenden in koopwoningen te plaatsen die zij dan huren van de eigenaar. Dit kan voor de duur van ten hoogste vijf jaar.

Woningzoekenden

De woningzoekenden op de lijst van woningzoekenden kunnen we opsplitsen in verschillende groepen: starters, doorstromers en senioren.

Starters zijn mensen die (soms tijdelijk) op Schiermonnikoog komen wonen. Velen werken in de horeca. Zij zijn op zoek naar kleine woningen, waar ze na een aantal jaar uit weg gaan. Ze gaan naar de wal of stromen door naar een grotere woning.

Doorstromers zijn mensen die in een kleine woning wonen en door willen stromen naar een groter huis.

Senioren willen naar een aangepaste woning. Vaak laten zij een koopwoning en regelmatig ook een grotere huurwoning achter.

Iedereen kan zich inschrijven als woningzoekende, maar bij de verdeling van de woningen gaat de eerste voorkeur uit naar huishoudens met een economisch en/of maatschappelijk binding met de gemeente Schiermonnikoog. De lijst van economisch- en maatschappelijk gebonden woningzoekenden is in maart 2011 geactualiseerd. Niet economisch en/of maatschappelijk gebonden die een woning vragen, zijn niet meegenomen in de actualisering omdat dit meer geld kost dan dat het resultaten oplevert. Deze mensen komen alleen in aanmerking voor een woning wanneer woningzoekenden op de lijst van economisch en/of maatschappelijk gebonden personen een woning weigeren. Dit komt vrijwel nooit voor. Bij het toewijzen van een woning tracht de woningtoewijzingcommissie de doorstroom te bevorderen.

Vanuit de provincie is het de gemeente toegestaan om de komende jaren nog eens twaalf woningen te bouwen. Om te weten aan wat voor soort woningen behoefte is, is het raadzaam te weten naar welke type woning mensen op zoek zijn.

Voordat de nieuwbouw plaatsvindt, wil WoonFriesland hiertoe een woonbehoefteonderzoek doen. Uit de geactualiseerde lijst van woningzoekenden (maart 2011) blijken onderstaande gegevens.

Woonbehoefte

Het is een landelijk trend dat mensen behoefte hebben aan ruimere huizen met meerdere kamers. Een hobbykamer, studeerkamer of, vooral op Schiermonnikoog belangrijk, een logeerkamer voor gasten. Met de nieuwe woningen aan de Oosterreeweg (oplevering zomer 2010) is ingespeeld op deze trend door ruime woningen te bouwen.

Een woon/slaapkamer (=studio) als woning is niet meer voldoende. WoonFriesland heeft momenteel drie studio's in bezit, maar veel woningzoekenden weigerden deze woningen omdat ze de studio's te klein vinden.

In 2005 heeft WoonFriesland een woonbehoefte onderzoek gedaan onder de inwoners (wonend in huur- of koopwoningen, niet allemaal actief woningzoekend) van Schiermonnikoog. Er was een respons van 36%. Dit onderzoek werd gehouden vóór de nieuwbouw aan de Oosterreeweg om zo een beeld te krijgen van de woonbehoefte.

Enkele conclusies uit dit onderzoek zijn:

- Er is veel vraag naar huurwoningen (53% van de respondenten wil verhuizen naar een huurwoning en 64% van de huurders wil opnieuw in een huurwoning wonen).
- Het minimale aantal kamers dat een woning volgens de respondenten moet hebben is 3.
- Woningen met een huurprijs in het hogere segment genieten niet de voorkeur
- Er zijn veel mensen (43% van de respondenten) die graag een eigen woning zouden bouwen op een eigen kavel.

Bij deze laatste conclusie is niet duidelijk gemaakt tegen welke prijs mensen een kavel zouden willen gaan bebouwen en wat het budget is van deze personen.

Actualisering lijst van woningzoekenden

Omdat bovenstaand onderzoek in 2005 is gedaan, is nieuw onderzoek noodzakelijk voordat WoonFriesland aan de herstructurering van de Riich en omgeving begint.

Voor dit woonplan is niet opnieuw een woonbehoefte onderzoek gedaan. Wel kunnen we enkele conclusies trekken uit de actualisering van de lijst van woningzoekenden.

Voor de actualisering stonden er 74 huishoudens op de lijst van woningzoekenden. 52 huishoudens hebben gereageerd (70%). Tien huishoudens gaven aan dat we hen mogen verwijderen van de lijst van woningzoekenden. De overige mensen op de lijst van woningzoekenden ontvingen een brief dat ze zijn verwijderd van de lijst van woningzoekenden. Reactie die hier nog uit voortkomen, zijn niet meegenomen in onderstaande tabellen.

Van de woningzoekenden staan negen personen (21%) sinds een jaar op de lijst. Hiervan zijn er vijf gezin of alleenstaande met kinderen.

Na de actualiseringsbrief schreven nog twee huishoudens zich in. Zij zijn meegenomen in het woonbehoefteonderzoek. In totaal hebben we dus woonbehoeftegegevens van 44 huishoudens.

De woningzoekenden konden aangeven naar welk type woning ze wilden verhuizen. Dit geeft een beeld van de woningbehoefte onder woningzoekenden.

- Seniorenwoning = woning met maximaal twee slaapkamers waarvan minstens één op de begane grond, toilet en douchegelegenheid op de begane grond. Meestal in gebruik door 65+'ers.
- Studio = eenkamerwoning: woon/slaapkamer in één. Meestal in gebruik door starters. Goedkope woningen.
- Kleine woning = woonkamer/keuken met minstens één aparte slaapkamer. Meestal in gebruik door starters die een studio ontgroeid zijn.
- Gezinswoning = woonkamer/keuken met minstens twee aparte slaapkamers. Meestal in gebruik door jonge stellen, al dan niet met kind.
- Grote gezinswoning = woonkamer/keuken met minstens drie aparte slaapkamers. Meestal in gebruik door gezinnen met twee of meer kinderen.

Aantal woningzoekenden

Huishouden	Aantal huishoudens	Percentage
Eenpersoons	21	48%
Tweepersoons	12	27%
Gezin (ouders met kinderen)	5	11%
Alleenstaand met kind(eren) (ouder met kind(eren))	6	14%
Totaal	44	100%

Tabel 1: Aantal woningzoekenden
(bron: gemeente)

Vraag naar type woning, eerste voorkeur

Huishouden	Vraag naar type woning (1e voorkeur)				
	Seniorenwoning	Studio	Kleine woning	Gezinswoning	Grote gezinswoning
Eenpersoons	7	0	9	4	1
Tweepersoons	8	0	1	2	1
Gezin	0	0	0	0	5
Alleenstaande met kind(eren)	0	0	0	1	5
Totaal	15	0	10	7	12
Percentage	34%	0%	23%	16%	27%

Tabel 2: Vraag naar type woning, eerste voorkeur
(bron: gemeente)

Woningzoekenden konden een tweede voorkeur invullen. Sommigen hebben dit gedaan, de meeste niet. Waar de keuze niet is ingevuld, is de eerste keuze in de tabel opgenomen.

Huishouden	Vraag naar type woning (2e voorkeur)				
	Seniorenwoning	Studio	Kleine woning	Gezinswoning	Grote gezinswoning
Eenpersoons	7	2	7	5	0
Tweepersoons	7	0	2	3	0
Gezin	0	0	0	2	3
Alleenstaande met kind(eren)	0	0	0	4	2
Totaal	14	2	9	14	5
Percentage	32%	5%	20%	32%	11%

Tabel 3: Vraag naar type woning, tweede voorkeur
(bron: gemeente)

Uit dit onderzoek willen we geen harde conclusies trekken, daarvoor is het onderzoek te kleinschalig en de woonbehoefte meten was ook geen doel op zich. Het doel was om de lijst van woningzoekenden te actualiseren. Toch kunnen we een paar voorlopige conclusies trekken:

- er is geen behoefte aan studio's
- er is veel vraag naar senioren- (15) en gezinswoningen (7 gezinswoningen en 12 grote gezinswoningen)
- gezinnen of alleenstaanden met kind hebben behoefte aan grote gezinswoningen

Bij nieuwbouw of herstructurering zou de nadruk kunnen liggen op woningen met minstens twee slaapkamers, waarvan één beneden en een badkamer beneden of een goede traplift. Wanneer WoonFriesland dit soort woningen bouwt, voorzien ze in de behoefte naar seniorenwoningen, kleine woningen en kleine gezinswoningen (72% van de woningzoekenden).

Ouderen

De afgelopen jaren is het aantal ouderen toegenomen (zie grafiek 2). Dit is een landelijke trend, die ook de komende jaren doorzet. Op dit moment is 34,8% (15 huishoudens) van de woningzoekenden op zoek naar een seniorenwoning (maart 2011)

Uit het Woonplan Schiermonnikoog 2001 bleek een behoefte aan levensloopbestendige woningen. Hiervan zijn er acht gerealiseerd bij de nieuwbouw aan de Oosterreeweg. Bij levensloopbestendige woningen kan de bewoner een slaapkamer en de badkamer, wanneer nodig, naar beneden laten verplaatsen. Nadelen van deze woningen staan beschreven in de evaluatie van het woonplan uit 2001.

Ouderen op Schiermonnikoog willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Sommigen staan al jaren op de lijst van woningzoekenden. Wanneer het dan nodig is (bijvoorbeeld om medische redenen) hopen zij snel in een seniorenwoning terecht te komen. Voor die tijd blijven ze liever in hun huidige woning wonen.

Om ouderen langer in hun eigen huis te kunnen laten wonen zijn voorzieningen als een traplift of een aangepaste badkamer soms noodzakelijk. Via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) kunnen inwoners hiervoor geld ontvangen. Daarnaast is er een goede thuiszorgvoorziening op Schiermonnikoog voor ouderen. Het voordeel van beide maatregelen is dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen woning. Iets wat de meeste ouderen erg prettig vinden. Het nadeel is dat er minder doorstroom op de woningmarkt.

Logeerruimte voor bezoekende familie is belangrijk voor ouderen. In kleine seniorenwoningen is hiervoor weinig ruimte. Gedeelde logeerruimte zou een optie kunnen zijn.

Omdat de thuiszorg goed is en mensen zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen, is een bejaardenzorgcentrum op Schiermonnikoog geen optie. De Stichting Welzijn Schiermonnikoog verzorgt activiteiten voor ouderen. Verder denkt het college, samen met WoonFriesland en ouderenzorg na over het realiseren voor dagopvang voor ouderen die iets meer hulp nodig hebben.

De in 1970 gebouwde seniorenwoningen bij de Riich en de directe omgeving van de Riich zijn toe aan vernieuwing. WoonFriesland neemt deze vernieuwing ter hand. Het is de bedoeling dat in 2014 de schop in de grond gaat. Voor die tijd moeten de gemeente en WoonFriesland al aan de slag met de bouwplannen.

KENMERKEN VAN DE WONINGVOORRAAD

Het gaat hier om huurwoningen en koopwoningen die bestemd zijn voor permanente bewoning. Recreatieve woningen laten we buiten beschouwing.

Huurwoningen

Op dit moment heeft WoonFriesland 154 sociale huurwoningen in bezit. Er zijn onlangs twee woningen verkocht met gebruikmaking van koopgarant. Huurwoningen staan vrijwel nooit lang leeg.

Aantal en type huurwoningen WoonFriesland

Type woning	Aantal
Seniorenwoning	52
Studio	3
Kleine woning	23
Gezinswoning	25
Grote gezinswoning	51
Totaal	154

Tabel 4: Aantal en type huurwoningen WoonFriesland
(bron: WoonFriesland)

De gemeente heeft zes eengezinswoningen in bezit (zie bijlage I). Daarnaast bezit de gemeente nog het zogenaamde 'Groene Kruis gebouw' dat de gemeenteraad graag wil verkopen om twee seniorenhuurwoningen in te laten maken. Een koper is nog niet gevonden.

Voor de woningen in bezit van de gemeente geldt dat het streven is om deze te behouden voor de doelgroep van economisch en/of maatschappelijk gebonden personen.

Koopwoningen

Leegstand

Begin 2011 stonden veertien koopwoningen, bestemd voor permanente bewoning, voor langere tijd (meer dan drie maanden) leeg en te koop omdat de huizenprijs te hoog ligt. De gemeente maakt steeds meer gebruik van de Leegstandswet om tijdelijk woningzoekenden in koopwoningen te plaatsen die zij dan huren.

CONCLUSIE

De bevolking van Schiermonnikoog neemt, volgens een prognose van het CBS en de provincie Fryslân, de komende jaren af. De woningbehoefte neemt niet evenredig af omdat de huishoudensamenstelling en de woonbehoefte is veranderd. De lijst van woningzoekenden is nog steeds erg lang.

De afname van het aantal inwoners brengt problemen op sociaal vlak met zich mee. De gemeente moet de komende jaren bekijken hoe ze omgaat met deze krimp. Wonen op Schiermonnikoog is populair, maar zonder betaalbare woonruimte is het tegengaan van krimp moeilijk.

Het aantal arbeidsplaatsen is de laatste jaren ongeveer gelijk gebleven. De meeste mensen zijn werkzaam in de sectoren handel en horeca. Steeds meer mensen wonen aan de wal en werken op Schiermonnikoog.

Op dit moment lijkt er vooral behoefte te zijn aan seniorenwoningen en gezinswoningen. Een uitgebreider onderzoek naar de woonbehoefte is nodig voordat de gemeente akkoord gaat met nieuwbouw.

De prijs van koopwoningen ligt te hoog voor zowel mensen met een economisch en/of maatschappelijke binding als voor mensen van die daar buiten vallen. Veel huizen staan lange tijd leeg.

7. CONCLUSIE

De algemene conclusie is dat mensen met een economische en/of maatschappelijke binding de mogelijkheid moeten hebben om betaalbaar te wonen op Schiermonnikoog.

Bouwmogelijkheden. De gemeente Schiermonnikoog heeft te maken met beperkte bouwmogelijkheden door bescherming van het Waddengebied en het aanwijzen van vrijwel het hele eiland als Nationaal Park en Natura 2000 gebied. De gemeente heeft toestemming van de provincie om nog twaalf woningen bij te laten bouwen. Mogelijk gaan deze mee in de herstructurering van zorgcentrum de Riich en omgeving.

Daling aantal inwoners. Zelfs met een toename van het aantal woningen, neemt de bevolking nauwelijks toe. Dit komt omdat het aantal personen per huishouden afneemt. Daarnaast stellen mensen meer eisen aan hun woning. Zij zijn niet meer tevreden met een kleine woning. Wonen op Schiermonnikoog is populair, maar zonder betaalbare woonruimte is het tegengaan van een daling van het aantal jonge gezinnen moeilijk.

Inkomensgrens. De ontwikkelingen op het gebied van de inkomensgrens bij sociale huurwoningen wacht de gemeente voorlopig af.

Kernvoorraad sociale huurwoningen. Door de hoge prijzen op de koopwoningmarkt, moet de gemeente zorgen voor een kernvoorraad betaalbare huurwoningen voor mensen met een economische en/of maatschappelijke binding met de gemeente Schiermonnikoog. Ook bij verkoop van oude huurwoningen, moeten deze behouden blijven voor deze groep mensen. Ruim 52% van de werkzame bevolking die op Schiermonnikoog woont, werkt in de horeca, vaak met een laag inkomen. Sociale huurwoningen zijn daarom een pré

Koopwoningen. In dit woonplan ligt de focus op de huurwoningmarkt. Dit heeft twee redenen. Ten eerste is er op Schiermonnikoog weinig plaats voor woninguitbreiding. De kans is aanwezig dat bij de afgifte van bouw kavels de woningen uiteindelijk worden doorverkocht voor een prijs die niet betaalbaar is voor mensen uit de doelgroep van economische en/of maatschappelijk gebonden personen. Dit blijkt nu uit de doorverkoop van woningen aan de Aisterbun (gebouwd in de jaren negentig). Ten tweede geldt nu al dat mensen uit de eerder genoemde doelgroep bestaande koopwoningen niet kunnen kopen omdat de prijs te hoog ligt. Wanneer de kooprijzen zakken, moeten we dit mogelijk opnieuw overwegen.

Nieuwbouw of herstructurering. Bij nieuwbouw of herstructurering moet eerst een woningbehoefteonderzoek plaatsvinden om te bekijken aan wat voor soort woningen behoefte is. Het heeft de voorkeur om woningen te bouwen die voor meerdere huishoudensamenstellingen geschikt zijn, waarbij een traplift de voorkeur heeft boven een om te bouwen woning.

Plaats van nieuwbouw of herstructurering. In 2014 wil WoonFriesland de Riich en omgeving herstructureren. Dit betekent de sloop van oude woningen, gevolgd door nieuwbouw op dezelfde plek. Bij de herstructurering kunnen twaalf extra woningen worden bijgebouwd, een mogelijkheid is dan gelaagde bouw met twee woningen op elkaar. Voor nieuwbouw zijn nog twee zoeklocaties in beeld: als aanvulling op de nieuwbouwwijk aan de oostkant van de Oosterreeweg en aan de zuidkant van het dorp tussen de Reeweg, Oosterreeweg en Heereweg.

Ouderen. Door het toenemende aantal ouderen zijn aangepaste woningen gewenst. De gemeente denkt daarbij meer aan het aanpassen van bestaande woningen dan aan de bouw van levensloopwoningen. De gemeente stimuleert aangepaste zorg. Ouderen willen het liefst zo lang mogelijk in hun eigen huis blijven wonen met aangepaste zorg.

Tweede woningen. De gemeente blijft streven naar het terugbrengen van tweede woningen naar de permanente woonsfeer. Ze heeft hiervoor geen instrumenten in handen. De gemeente maakt liever gebruik van tijdelijke permanente bewoning van tweede woningen dan vrijwel geen bewoning.

Woningcorporatie. Het college van b&w ziet de overdracht van huurwoningen aan WoonFriesland als een succes. Het woonplan is de basis voor nieuwe prestatieafspraken tussen WoonFriesland en de gemeente Schiermonnikoog.

Woningtoewijzing. De manier van woningtoewijzing is veranderd zodat de lijst van woningzoekenden actueel blijft en mensen actiever moeten reageren op woningen. De woningtoewijzingcommissie blijft verantwoordelijk voor het adviseren aan WoonFriesland over toewijzen van huurwoningen. De huisvestingsverordening moet blijven bestaan. Het is noodzakelijk dat huizen tot een bepaalde prijs alleen beschikbaar zijn voor mensen met een economische en/of maatschappelijke binding, zodat werknemers op Schiermonnikoog ook betaalbaar kunnen wonen.

8. DOELSTELLINGEN

De belangrijkste doelstelling blijft dat op Schiermonnikoog een leefbare woongemeenschap moet blijven bestaan met betaalbare woningen voor jong en oud.

Om dit te realiseren hebben we de volgende doelstellingen. Uitgangspunt hierbij is dat de koopwoningmarkt vrijwel niet te beïnvloeden is. Het beleid richt zich daarom vooral op huurwoningen.

Doelstelling: voldoen aan de vraag naar woningen

Deze doelstelling bestaat uit twee subdoelstellingen.

Voldoen aan de vraag naar woningen voor mensen met een economische en/of maatschappelijke binding

Bij toewijzing van sociale huurwoningen hebben mensen met een economische en/of maatschappelijke binding met de gemeente Schiermonnikoog voorrang.

De gemeente kan alleen aan deze doelstelling voldoen via de huisvestingsverordening. Hierin is geregeld dat onder een bepaalde huur- of koopgrens een huisvestingsvergunning noodzakelijk is. Zonder de huisvestingsverordening kan de huisvesting van een deel van de eigen bevolking in gevaar komen.

Om te voldoen aan de toenemende vraag naar woningen voor, met name, ouderen is toename van de woningvoorraad met twaalf woningen tot 2016 gewenst. Dit aantal ligt binnen het provinciaal richtgetal.

Kijken naar de mogelijkheid om te voldoen aan de vraag naar woningen voor mensen zonder economische en/of maatschappelijke binding

Het komt steeds vaker voor dat mensen werken vanuit huis, bijvoorbeeld met een eigen administratiekantoor. Ook zijn er forenzen die op het eiland wonen en heen-en-weer reizen naar de vaste wal. Door onze huisvestingsverordening is het voor deze mensen moeilijk om zich op Schiermonnikoog te vestigen. Mensen zonder economische en/of maatschappelijke binding zullen op een andere manier woonruimte moeten vinden op Schiermonnikoog, bijvoorbeeld door het kopen van een woning boven de huisvestingsvergunninggrens.

De komende jaren willen we echter openstaan voor discussie over verruiming van het begrip economische binding voor deze groep mensen, zodat zij makkelijker naar Schiermonnikoog kunnen komen. Deze doelstelling is in tegenspraak met de eerste doelstelling, maar het kan noodzakelijk zijn om mensen zonder economische en/of maatschappelijke binding naar Schiermonnikoog te laten komen zodat Schiermonnikoog een plek blijft waar zowel jonge mensen als ouderen zich thuis voelen en waar voldoende voorzieningen zijn.

Momenteel is een nieuwe Huisvestingswet in de maak bij de Tweede Kamer. Dit kan van invloed zijn bij de discussie over dit onderwerp.

Doelstelling: behouden van een kernvoorraad woningen

Het grootste deel (ruim 52%, bronnen provincie Fryslân en CBS) van de werkzame, permanente bewoners op Schiermonnikoog werkt in de horeca. De afgelopen jaren zijn de prijzen van koopwoningen zodanig gestegen dat voor deze groep mensen koopwoningen onbetaalbaar zijn. Zij zijn aangewezen op betaalbare huurwoningen. Wanneer deze woningen niet voldoende beschikbaar zijn, bestaat het risico dat jonge gezinnen wegtrekken. De scholen en andere sociaal-economische functies binnen het dorp kunnen dan wegvallen. Het is daarom belangrijk dat er een kernvoorraad woningen is.

Huurwoningen

WoonFriesland zorgt dat er minimaal eenzelfde aantal huurwoningen blijft bestaan als bij de overname (95 woningen van de gemeente, 23 bij de fusie Stichting Bejaardenwoningen Schiermonnikoog en 2 overname Nijestee). Dit aantal wordt in prestatieafspraken opnieuw bekeken. Omdat we geen invloed hebben op huisvesting in koopwoningen is een vergroting van dit aantal raadzaam.

Verkoop bestaande huurwoningen WoonFriesland

Bij eventuele verkoop van huurwoningen verkoopt WoonFriesland alleen woningen aan mensen met een economische en/of maatschappelijke binding met de gemeente Schiermonnikoog. Om de woningen beschikbaar te houden voor mensen met deze binding, verkoopt WoonFriesland de woningen via koopgarant. Voor WoonFriesland is het noodzakelijke af en toe woningen te verkopen om te kunnen zorgen voor nieuwbouw en/of herstructurering van sociale huurwoningen. Uit het nog uit te voeren woonbehoefteonderzoek moet blijken wat voor soort woningen verkocht kunnen worden.

Verkoop gemeentelijk woningbezit

De gemeenteraad heeft besloten dat het gemeentelijke woningbezit (zie bijlage I) in stappen moet worden verkocht. Dit geldt niet voor de ambtswoning van de burgemeester en (in elk geval voorlopig) de woning aan de Nieuwestreek 1.

De woningen zijn te koop aangeboden aan de huidige huurders, maar zij hebben hier geen gebruik van gemaakt. Gezien de huidige koopwoningmarkt, is verkopen op dit moment niet raadzaam. De situatie wordt per moment bekeken als huurders de huur van een woning opzeggen of het huis kan hen opnieuw worden aangeboden als de koopwoningmarkt er anders uit komt te zien.

Bouwkavels

Bij het afgeven van bouwkavels is het vrijwel onmogelijk de woningen voor langere tijd te behouden voor de doelgroep van economisch en/of maatschappelijk gebonden personen. Voor een aantal jaren kan dit via een anti-speculatiebeding, maar op den duur raakt je de grip op een woning kwijt.

De gemeente zal bij eventuele nieuwbouw daarom niet snel kiezen voor de verkoop van bouwkavels. Mocht hier echt veel vraag naar zijn (dit wordt onderzocht in het uit te voeren woonbehoefteonderzoek) dan kan de gemeente dit heroverwegen.

Doelstelling: woonfunctie dorpskern blijft bestaan

De woningen in de dorpskern moeten beschikbaar blijven voor mensen die op Schiermonnikoog leven en werken.

De gemeente wil binnen de dorpskern niet meer woningen met de bestemming recreatie. Woningen die deze bestemming al hebben, houden deze wel. Er zijn ook woningen met een bestemming 'permanent' die recreatief gebruikt mogen worden. Dit betreft 83 woningen in de dorpskern. Er zijn weinig instrumenten beschikbaar om deze situatie te veranderen. De gemeente blijft hier echter op alert.

Deze woningen zijn vooral geschikt voor mensen die niet economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan Schiermonnikoog, hier wel vaak willen zijn, maar hier niet permanent kunnen of willen wonen.

De gemeente staat positief tegenover gebruik van de leegstandwet waarbij huiseigenaren hun woning, door middel van de leegstandwet, tijdelijk kunnen verhuren.

Doelstelling: herstructurering en nieuwbouw moeten aansluiten bij de woningbehoefte

De gemeente streeft naar woningbouw of herstructurering die past bij de woonvraag. Bij eventuele nieuwbouw streeft de gemeente naar woningen met minstens één slaapkamer. Studio's zijn geen optie.

Door de toenemende vergrijzing neemt de vraag naar seniorenwoningen de komende jaren toe, daarna zal deze vraag weer afnemen. We stimuleren daarom woningbouw die geschikt is voor senioren, maar ook voor starters.

Bij nieuwbouw of herstructurering zou de nadruk daarom kunnen liggen op woningen met minstens twee slaapkamers, waarvan één beneden en een badkamer beneden of de mogelijkheden om een goede traplift aan te leggen. Wanneer dit soort woningen worden gebouwd, wordt voorzien in de behoefte naar seniorenwoningen, kleine woningen en kleine gezinswoningen. De komende tijd voert WoonFriesland een uitgebreid woonbehoefteonderzoek uit waaruit naar voren moet komen aan welk soort woningen veel behoefte is.

Woningbouwlocaties

Herstructurering

Vanaf 2014 gaat WoonFriesland de Riich en omgeving (in de kern van het dorp) herstructureren. Hier komen dan maximaal twaalf nieuwbouwwoningen bij. Voor de planontwikkeling houdt WoonFriesland een woonbehoefteonderzoek. Bij herstructurering en nieuwbouw gaat de voorkeur uit naar

huurwoningen omdat we deze kunnen behouden voor mensen die op Schiermonnikoog wonen en werken. Om de bouw te financieren moeten WoonFriesland huizen verkopen binnen het project en/of enkele bestaande huurwoningen binnen de gemeente.

Nieuwbouw

Uitbreiding van de (permanente) woonvoorraad is nog mogelijk op twee zoeklocaties:

- het gebied tussen de Oosterreeweg, de Heereweg en de Reeweg, direct ten zuiden van het dorp
- als aanvulling op de plek waar in 2010 nieuwbouw is verrezen; ten oosten van de Oosterreeweg.

Deze gebieden staan beschreven in het structuurplan. Voor uitbreiding naar deze locaties, naast nieuwbouw bij de herstructurering, is mogelijk nieuw contingent nodig van de provincie.

Na de herstructurering van de Riich en omgeving moet het Woonplan geëvalueerd worden om te zien wat we eventueel nog moeten bouwen om in de woonbehoefte is voorzien.

Doelstelling: woningen sluiten aan bij de woonbehoefte

Starters / doorstromers

WoonFriesland bezit een aantal kleine starters- of doorstromwoningen. Dit zijn studio's of kleine woningen met één slaapkamer. Deze woningen zijn geschikt voor één persoon. Doelstelling is dat de meeste bewoners hier maar enkele jaren wonen en daarna doorstromen naar een woning met minstens twee slaapkamers ('gezinswoning'). Bij uitbreiding van het gezin, kan men doorstromen naar een grote gezinswoning.

Op dit moment lijkt de woonbehoefte op het gebied van kleine woningen voorzien. Wel is er behoefte om na enkele jaren door te stromen naar een woning met minstens twee slaapkamers.

Gezinnen

We streven er naar dat personen met twee of meer kinderen in een huis terecht komen met drie of meer slaapkamers.

Ouderen

De gemeente stimuleert dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen door middel van mobiele thuiszorg en aanpassingen aan woningen (bijvoorbeeld een traplift). Bij de herstructurering van de Riich en omgeving bouwt WoonFriesland mogelijk woningen die geschikt zijn voor senioren en eventueel starters. Het type woning moet blijken uit het te houden woonbehoefteonderzoek.

Voor ouderen die meer zorg nodig hebben, denken gemeente, ouderenzorg en WoonFriesland na over het realiseren van dagopvang, mogelijk binnen de herstructurering van de Riich en omgeving. Het gaat dan om ouderen die 's avonds thuis slapen, maar overdag samen zijn op een plek waar ook hulp aanwezig is. Voor ouderen die nog geheel zelfstandig kunnen wonen, organiseert Stichting Welzijn Schiermonnikoog activiteiten. Op Schiermonnikoog is het niet mogelijk om een rendabel verpleeg- of verzorgingshuis te plaatsen. In plaats hiervan is er een zeer goede verzorging aan huis.

Tijdelijk personeel

Wanneer uit bijvoorbeeld het horeca-overleg blijkt dat er weer meer behoefte is aan woningen voor tijdelijk personeel, gaan gemeente, ondernemers en WoonFriesland opnieuw met elkaar praten over mogelijk oplossingen.

Woningzoekenden reageren actief op een geschikte woning

De gemeente streeft naar een nieuwe manier van woningtoewijzing, waarbij de lijst van woningzoekenden actueel blijft, waaruit de actuele woningbehoefte blijkt en waarbij van woningzoekenden een actievere houding wordt verwacht.

Vanaf juni 2011 publiceert de gemeente vrijgekomen woningen in de gemeentelijke Nieuwsbrief. Woningzoekenden moeten hierop actief reageren. De woningtoewijzingcommissie kijkt bij toewijzing naar de binnengekomen reacties. Daarnaast moeten mensen zich vanaf 2012 jaarlijks herinschrijven (gratis) om op de lijst van woningzoekenden te blijven staan.

9. BIJLAGEN

Bijlage I: gemeentelijk woningbezit

Bijlage II: Lijst van woningen als bedoeld in artikel 29 lid 2 van de Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2011, vastgesteld bij raadsbesluit van 28 juni 1994.

BIJLAGE I: GEMEENTELIJK WONINGBEZIT

Lijst van woningen die de gemeente Schiermonnikoog in bezig heeft.

Bijgewerkt tot 1 maart 2011

Langestreek 130, 9166 LH Schiermonnikoog

Nieuwestreek 1, 9166 LX Schiermonnikoog

Reddingsweg 2, 9166 PD Schiermonnikoog

Reddingsweg 3, 9166 PD Schiermonnikoog

Vuurtorenpad 30, 9166 RW Schiermonnikoog

Willemschhof 13, 9166 LZ Schiermonnikoog

BIJLAGE II

Lijst van woningen als bedoeld in artikel 29 lid 2 van de Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2011, vastgesteld bij raadsbesluit van 28 juni 1994.

Bijgewerkt tot 1 maart 2011

W. Dijkstraat	2 2a
Ds. Hundlingiuspad	4
Langestreek om de Noord	3 5 7 9 13 21 23 25 27 29 31 en 33
Langestreek	4 8 10 24 40 42 50 54 58 74 98 112 132 134 136 140 144 150 en 152
't Kanaal	5 7
Martjeland	6 6b 7 10
Middenstreek	9 16 20 25 26 26a 27 28 30 37 41 44 45 46 49 55 56 58 66
Voorstreek	6a 8 20 32
Van der Molenpad	5 7 9
Vierhuizen	8
Paaslandweg	2 4 8
Reeweg	6 12 19
Nieuwestreek	4
Badweg	13
Zevenhuizen	1 en 7
Westerburenweg	6
Stachouwerstraat	16
Van Starckenborghstraat	1 12 en 18
M.J. Tuntelerstraat	3