

# Woonvisie Schiermonnikoog 2015

---

## Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding

Hoofdstuk 2 Huidig woonbeleid

Hoofdstuk 3 Woningmarkt van Schiermonnikoog

Hoofdstuk 4 Evaluatie afspraken WoonFriesland

Hoofdstuk 5 Conclusie en vervolg

## Hoofdstuk 1 Inleiding

Per 1 juli 2015 geldt de nieuwe Woningwet. Met deze nieuwe wet veranderen de regels voor de positie en de activiteiten van woningcorporaties. Ook de rol van gemeenten verandert. De gemeente krijgt meer invloed op de werkzaamheden van corporaties. Voor de gemeenteraad is vooral een actueel woonvisiedocument belangrijk om zo prestatieafspraken te kunnen maken met de woningcorporatie(s).

### Aanleiding

In de Woningwet is bepaald dat een corporatie met haar werkzaamheden naar redelijkheid moet bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Deze regel is niet van toepassing als de gemeente geen volkshuisvestelijk beleid heeft neergelegd in een document (bijvoorbeeld een 'woonvisie'). De corporatie levert de gemeente (en de huurdersorganisatie) jaarlijks op 1 juli (in 2015 per 1 november) een 'overzicht van voorgenomen werkzaamheden' waaruit de gemeente kan afleiden welke werkzaamheden op het grondgebied van de gemeente zijn voorzien, en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Dit overzicht heeft betrekking op de eerstvolgende vijf kalenderjaren. Vervolgens sluiten de corporatie, de gemeente en de huurdersorganisatie elk jaar voor 15 december prestatieafspraken af met elkaar.

Meer dan in het verleden concentreren de werkzaamheden van corporaties zich op de huisvesting van personen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden met het vinden van passende huisvesting en daardoor zijn aangewezen op woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens. De mogelijkheden voor de bouw van maatschappelijk vastgoed, dienstverlening aan bewoners en bijdragen aan de leefbaarheid zijn door de wet ingeperkt. Commerciële activiteiten (in het jargon niet-DAEB investeringen: ofwel geen diensten van algemeen economisch belang), zoals de bouw van koopwoningen, duurdere huurwoningen en bedrijfsmatig vastgoed, mogen alleen na toestemming van de minister worden gerealiseerd en op voorwaarde dat de gemeente deze investering noodzakelijk acht en aantoont dat commerciële partijen deze investering niet willen doen.

### Inhoud

De woonvisie moet worden gelezen als een aanbod van de gemeente aan de woningcorporatie. Het raakt in de basis dan ook voornamelijk de sociale huursector van het eiland. Hierbij wordt wel de leefbaarheid direct betrokken. Voor Schiermonnikoog zal de gemeente de woonvisie meenemen in de bredere woondiscussie. In deze discussie, met raakvlakken op het gebied van leefbaarheid, bevolkingsopbouw, werk en wonen is de woningcorporatie WoonFriesland een belangrijke gesprekspartner.

## Hoofdstuk 2 Huidig woonbeleid

Het meest actuele Woonplan van onze gemeente komt uit 2011. In dat woonplan staan de volgende doelstellingen opgenomen, die overigens nog steeds actueel zijn en dus bijgewerkt met de kennis van nu:

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

Subdoelstellingen (uitgangspunt hierbij is dat de koopwoningmarkt vrijwel niet te beïnvloeden is en het beleid zich daarom dus vooral richt op huurwoningen):

### **Subdoelstelling: voldoen aan de vraag naar woningen**

Deze doelstelling bestaat uit twee compartimenten

#### *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.

### **Subdoelstelling: 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.

## Verkoop gemeentelijk woningbezit

De gemeenteraad heeft besloten dat het gemeentelijke woningbezit 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. De gemeente zal bij eventuele nieuwbouw daarom niet snel kiezen voor de verkoop van bouwkavels.

## **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. 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, starterswoningen en woningen voor alleenstaanden.

#### Woningbouwlocaties

##### Herstructurering

Vanaf 2016 gaat WoonFriesland de Riich en omgeving (in de kern van het dorp) herstructureren. Hier komen dan maximaal veertien nieuwbouwwoningen bij. Voor de planontwikkeling heeft WoonFriesland een woonbehoefteonderzoek gehouden.

#### **Doelstelling: woningen sluiten aan bij de woonbehoefte**

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 en op internet. Woningzoekenden moeten hierop actief reageren. De woningtoewijzingcommissie kijkt bij toewijzing naar alle binnengekomen reacties. Daarnaast moeten mensen zich vanaf 2012 jaarlijks herinschrijven (gratis) om op de lijst van woningzoekenden te blijven staan.

## Hoofdstuk 3 Woningmarkt van Schiermonnikoog

Vóór de bouw van dertig nieuwe huurwoningen in 2010 zat de koopwoningmarkt op slot. Er vond nauwelijks doorstroming plaats. Na de verschuivingen van zomer 2010 (in totaal verhuisden 47 huishoudens), waardoor er wat beweging kwam in de (sociale) woningmarkt, 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 2015 stonden zo'n twintig 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 enigszins zijn gedaald, zijn de huizen op Schiermonnikoog, met een gemiddelde verkoopprijs van € 400.000,-, (schatting op basis van gegevens Funda.nl 13-8-2015) voor de doelgroep van economisch en/of maatschappelijk gebonden personen nog steeds onbetaalbaar. Desalniettemin zijn er in het afgelopen anderhalf jaar een tiental woningen verkocht, waaronder woningen van WoonFriesland voor een gemiddelde verkoopprijs van € 300.000,- en een gemiddelde looptijd van dik een jaar. De gemiddelde verkoopprijs van de verkochte woningen van WoonFriesland is € 160.000,-. WoonFriesland laat te koop komende huurwoningen maximaal een half jaar te koop staan. Worden ze in die periode niet verkocht dan komen ze weer beschikbaar voor huur.

De gemeente maakt nog wel steeds gebruik van de Leegstandswet om tijdelijk woningzoekenden in koopwoningen te plaatsen, die zij dan huren van de eigenaar. Aangezien dit maar voor de duur van ten hoogste vijf jaar mag, zijn er ook alweer woningen die de vijf jaren hebben 'opgebruikt' en niet meer onder de leegstandswet verhuurd mogen worden. De woningen waarvan de leegstandvergunning is afgelopen zijn verkocht en worden permanent bewoond.

### Woningzoekenden

De woningzoekenden die ingeschreven staan voor een sociale huurwoning kunnen heel globaal worden opgesplitst in drie verschillende groepen: starters, doorstromers en senioren.

1. 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.
2. Doorstromers zijn mensen die in een kleine woning wonen en door willen stromen naar een groter huis.
3. Senioren willen veelal naar een aangepaste of een kleinere woning.

Ruilen lijkt een optie: de senioren laten een grotere woning achter om kleiner te gaan wonen en de doorstromer is vanuit zijn/haar kleine woning op zoek naar een grotere. Er zit helaas een kink in de kabel. Vaak laten senioren een koopwoning achter, en hoewel de doorstromer ook wel tot kopen geneigd is zijn de prijzen die de senioren vragen voor de achter te laten woning veel te hoog. Daarnaast wil de familie van de senior (kinderen/kleinkinderen) de ouderlijke woning vaak niet (of niet voor een betaalbare prijs) kwijt.

Tenslotte zijn niet alle kleinere woningen geschikt voor senioren, omdat niet alle kleine woningen beschikken over de benodigde voorzieningen (bijvoorbeeld een slaapkamer op de begane grond).

De drie groepen zijn nagenoeg evenredig verdeeld, hoewel er iets meer doorstromers zijn.

Iedereen kan zich inschrijven als woningzoekende, maar bij de verdeling van de woningen wordt als eerste gekeken of een huishouden een huisvestingsvergunning zal krijgen. De lijst van woningzoekenden wordt jaarlijks geactualiseerd. Bij het toewijzen van een woning tracht de woningtoewijzingscommissie de doorstroom te bevorderen.

### 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. Een studio als woning is niet meer voldoende.

De woningzoekenden kunnen 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 huish. 2011	Percentage	Aantal huish. 2015	Percentage
Eenpersoons	21	48%	46	63%
Tweepersoons	12	27%	17	23%
Gezin (ouders met kinderen)	5	11%	4	6%
Alleenstaand met kind(eren)	6	14%	6	8%
Totaal	44	100%	73	100%

Tabel 1: Aantal woningzoekenden  
(bron: gemeente)

Bij nieuwbouw of herstructurering zou de nadruk kunnen liggen op woningen met minstens twee slaapkamers, waarvan één beneden en een badkamer beneden. Wanneer WoonFriesland dit soort woningen bouwt, voorzien ze in de behoefte van zowel seniorenwoningen als kleine (gezins-)woningen (86% van de woningzoekenden).

### Ouderen

Door de extramuralisering blijven mensen langer thuis wonen. De groep senioren is hierbij een belangrijke aandachtsgroep. De vraag en behoeften van deze groep zijn echter divers. De ene senior is heel lang zelfredzaam en de andere krijgt eerder te maken met beperkingen. In algemene zin ontstaat er een grotere vraag naar levensloopgeschikte



woningen. Domotica kan een veel grotere rol gaan spelen bij het zelfstandig thuis blijven 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.

Sommige senioren 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.

Het nadeel is dat er minder doorstroom op de woningmarkt. Dit geldt alleen voor de senioren in de sociale sector. De senioren met een koopwoning dragen bij vertrek naar een seniorenwoning niet of nauwelijks bij aan de algemene doorstroom, omdat de achtergelaten koopwoning vaak te duur is voor de starter of de doorstromer.

Logeerruimte voor bezoekende familie is belangrijk 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 2016 de schop in de grond gaat.

### Kenmerken van de woningvoorraad

Het gaat in deze woonvisie hoofdzakelijk om de sociale huurwoningen van Schiermonnikoog. Dat er nauwe samenhang is met het gebruik van de rest van de eilander woningen (koopwoningen, nauwelijks particuliere verhuur) valt niet te ontkennen. In de lopende woondiscussie en wellicht in het komende omgevingsplan zal aandacht worden besteed aan de invloed van beide voorraden op leefbaarheid en ruimtelijke ontwikkeling. Vooruitlopend daarop kan wel worden gesteld dat de kernvoorraad in ieder geval op peil moet blijven en waar mogelijk moet worden verhoogd. Voor de leefbaarheid is de sociale woningbouw van essentieel belang. Eventueel verhoging van de kernvoorraad heeft wel de voorkeur.

In 2011 had WoonFriesland 154 sociale huurwoningen in bezit. In 2015 zijn dat er nog 147. De bouw van de nieuwe Riich zal het aantal weer met 1 verhogen. De kernvoorraad is momenteel 120. Om de onrendabele top van de bouw van de woningen aan de Oosterreeweg te kunnen financieren moest WoonFriesland 5 woningen verkopen. Dat is inmiddels gebeurd.

### Aantal en type huurwoningen WoonFriesland

Type woning	Aantal 2011	Aantal 2015
Seniorenwoning	52	52
Studio	3	3
Kleine woning	23	23
Gezinswoning	25	25
Grote gezinswoning	51	43
Totaal	154	146

Tabel 2: Aantal en type huurwoningen WoonFriesland  
(bron: WoonFriesland)

De gemeente heeft zes eengezinswoningen in bezit. Daarnaast bezit de gemeente nog het zogenaamde 'Groene Kruis gebouw' dat de gemeenteraad graag wil verkopen om twee seniorenhuurwoningen in te laten maken. Ook is de gemeente bezig met de bouw van een zestal doorstroomwoningen aan de Langestreek.

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.

### **Conclusie**

Het aantal inwoners van Schiermonnikoog is de afgelopen jaren afgenomen. De woningbehoefte neemt niet evenredig af, onder andere omdat de huishoudensamenstelling en de woonbehoefte is veranderd. De lijst van woningzoekenden blijft aanzienlijk.

De afname van het aantal inwoners brengt problemen op sociaal vlak met zich mee. Wonen op Schiermonnikoog is populair, maar zonder betaalbare woonruimte is het op peil houden van de leefbaarheid moeilijk. Op dit moment lijkt er vooral behoefte te zijn aan seniorenwoningen en kleine (gezins-)woningen.

## Hoofdstuk 4 Evaluatie afspraken WoonFriesland

De kerntaak die naar voren komt uit de wens tot het maken van prestatieafspraken is er samen voor te zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. In de prestatieafspraken kunnen college en WF gedetailleerder ingegaan op bijvoorbeeld de afweging tussen extra inkomsten door huurverhogingen en verkopen van huurwoningen – zodat er meer kan worden geïnvesteerd in nieuwbouw en woningverbetering – of het beperken van huurverhogingen teneinde de betaalbaarheid te bevorderen.

### *Verdeling verantwoordelijkheden*

Met de woonvisie als uitgangspunt maakt het college nieuwe prestatieafspraken met woningcorporatie WoonFriesland. Hierin komen zaken terug als de kernvoorraad huurwoningen, het toewijzingsbeleid en onderhoud en verduurzaming van de huurwoningen. De gemeenteraad stelt de woonvisie vast. Daarnaast heeft zij een keer per jaar een overleg met WoonFriesland en de huurdersvertegenwoordiging om informatie uit te wisselen.

### *Toewijzingsbeleid*

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

De leden van de woningtoewijzingscommissie 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 het college met uitzondering van het lid van de woningtoewijzingscommissie dat door WoonFriesland uit eigen kring wordt benoemd. WoonFriesland kan alleen om zwaarwegende reden afwijken van het advies van de woningtoewijzingscommissie.

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

### *Duurzaamheid en onderhoud*

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 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).

### *Kernvoorraad*

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 de gemeente alleen invloed kan uitoefenen op huurwoningen en nauwelijks 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 de huisvestingsvergunning.

#### *Lokale banden*

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.

## Hoofdstuk 5 Conclusie en vervolg

Deze Woonvisie is eigenlijk geen woonvisie in de klassieke zin. Het gaat niet om een brede visie over wonen. In dit document worden een aantal duidelijke prioriteiten gesteld voor de meest acute kwesties. Daarbij ligt de focus op de sociale huursector. Het probleem van de beschikbaarheid van huurwoningen krijgt hierbij de meeste aandacht. Dit heeft te maken met de toename van het aantal woningzoekenden en het daardoor onder druk komen te staan van de leefbaarheid. Centraal staan ook de kwaliteit en de duurzaamheid van woningen en de hoogte van de huurprijzen (betaalbaarheid). Een beknopte woonvisie sluit beter aan bij de wens om het woonbeleid en de afspraken met corporaties op een meer cyclische wijze vorm te geven. Jaarlijks wordt gekeken of het nodig is om beleid en/of afspraken aan te passen. Dit gebeurt door goede monitoring van het beleid en financiën.

### Prioriteiten

1. De gemeente wil in de prestatieafspraken vastgelegd zien dat de kernvoorraad van 120 woningen blijft bestaan en dat het gesprek geopend kan worden over het vergroten van deze kernvoorraad.
2. Samen met WoonFriesland wil gemeente gaan kijken of er duurdere huurwoningen (boven de huurtoeslaggrens) gebouwd kunnen worden.
3. De gemeente wil helderheid over de overlegstructuur en de informatie-uitwisseling die WoonFriesland met huurders, huurdersvertegenwoordigers en de gemeente voor ogen heeft.
4. De gemeente wil een goed onderhouden woningvoorraad met een goede kwaliteit, maar niet tot elke prijs. Het verhogen van de huren is niet wenselijk.
5. De gemeente wil een aanbod van sociale huurwoningen dat past bij de vraag. De gemeente wil duidelijke afspraken maken over de omvang en differentiatie van de sociale huurwoningvoorraad en over de samenstelling naar prijs van de aan te bieden sociale huurwoningen.

### Vervolg

De stappen die moeten worden gevolgd om optimaal te kunnen samenwerken volgens de woningwet zijn deze:

1. de gemeente stelt volkshuisvestingsbeleid op (woonvisie, woonplan, of beknopte uitgangspuntennotitie)
2. de gemeente maakt dit beleid voor 1 januari bekend aan de corporatie (in 2015 voor 1 november)
3. de corporatie brengt een bod uit bij de gemeente voor 1 juli met de uitnodiging prestatieafspraken te maken
4. de prestatieafspraken zijn voor 15 december gereed
5. in mei gaan de gemeente, de huurdersorganisatie en de corporatie met elkaar in gesprek over de uitvoering van de prestatieafspraken van het voorgaande jaar

## **Bijlagen:**

1 Woonplan 2011

2 Prestatieafspraken 2012-2016

3 Cyclus