

Onderwerp: Woonvisie Schiermonnikoog

Schiermonnikoog, 6 april 2017

Aan de Gemeenteraad

Voorstel

Vaststellen van het rapport Woonanalyse Schiermonnikoog 2017+ en onderschrijven van de visie en de in dit voorstel genoemde actiepunten.

Achtergrond

De woningmarktanalyse Friese Waddeneilanden, die in 2016 door onderzoeksbureau KAW is uitgevoerd, heeft voor Schiermonnikoog een aantal problemen blootgelegd. Natuurlijk waren de knelpunten rondom huisvesting al langere tijd bekend, maar deze waren voor een deel gebaseerd op aannames. KAW heeft in de analyse een deel van die aannames om kunnen zetten in concrete cijfers. Naast het benoemen van de knelpunten heeft de analyse ook een eerste licht geworpen op de mogelijke oplossingen die er zijn voor de verschillende kwesties. En ook niet onbelangrijk, het rapport geeft heel concreet weer dat er tussen alle verschillende 'radertjes' een hoge mate van samenhang is, die maakt dat er meerdere stappen tegelijkertijd moeten worden gezet, door verschillende partijen, om tot resultaat te komen.

De urgentie op Schiermonnikoog op dit onderwerp is hoog. Het analyserapport Friese Waddeneilanden is al in een vroeg stadium in een besloten raadsbijeenkomst besproken. Het rapport kwam met antwoorden, maar riep ook vragen op. Voornamelijk vragen die alleen maar konden worden beantwoord door een nieuw onderzoek. Uw raad heeft dan ook snel gekozen voor een verdiepingsslag op lokaal niveau.

Van Woonanalyse naar Woonvisie

Het resultaat van dit onderzoek is de Woonanalyse Schiermonnikoog 2017+. Wij hebben daardoor inzage gekregen in de volledige woningvoorraad (dus niet alleen de sociale huurwoningen), de demografische ontwikkelingen en de gaten die er vallen als deze twee (woningen en huishoudens) op papier worden gecombineerd. Hieraan koppelt de woonanalyse een aantal suggesties. Deze willen wij gaan uitwerken in een aantal onderling samenhangende uitvoeringsplannen. Zo willen wij een toekomstbestendige woningvoorraad gaan realiseren op Schiermonnikoog voor alle doelgroepen. Toekomstbestendig mag daarbij worden gezien vanuit meerdere invalshoeken. Zowel vanuit de invalshoek die zal gaan zorgen voor het realiseren of creëren van woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen, om makkelijker te kunnen inspelen op schommelingen in de demografische samenstelling van onze bevolking. Maar ook vanuit het verduurzamen van de woningen die er zijn en de woningen die wij mogelijk zullen gaan creëren.

Er zijn een aantal actiepunten die in de woonanalyse door KAW worden gesuggereerd waarvan wij in dit stadium al kunnen melden dat wij deze niet als optie zien, mede gezien de reacties van uw raad op de woonanalyse in de raadsvergadering van maart. Dit zijn de suggestie om eilanders ervan bewust te maken geen winstmaximalisatie na te streven en het optrekken van het drempelbedrag waaronder woningen bij verkoop aan economisch en/of maatschappelijk gebonden woningzoekenden te koop moeten worden aangeboden.

Woonvisie

De uit deze woonanalyse van KAW voortvloeiende woonvisie van het college luidt: het behouden en creëren van betaalbare woonruimte voor alle doelgroepen ten behoeve van een leefbare eilander gemeenschap.

De bijzondere (woningmarkt)situatie van de waddengemeente Schiermonnikoog vraagt om eigen keuzes en unieke oplossingen. In de woonanalyse wordt geconcludeerd dat de woningmarkt onvoldoende beweegt. Sterk versimpeld zijn er drie problemen: er zijn onvoldoende betaalbare woningen, de beschikbaarheid van de bestaande woonruimte is beperkt doordat er weinig doorstroming plaatsvindt en toegevoegde betaalbare koopwoningen stijgen snel in prijs. De woonvisie van de gemeente is er op gericht om deze 3 problemen in onderlinge samenhang te lijf te gaan. De oplossing zit deels in woningbouw en transformatie (toevoegen), deels in afspraken maken over gebruik en deels in regelgeving. Op alle drie de fronten willen wij actie ondernemen. Zo willen wij betaalbare woonruimte behouden en creëren voor alle doelgroepen ten behoeve van een leefbare eilander gemeenschap.

Kader

De Woonvisie is kaderstellend. Zoals vastgelegd in de Gemeentewet is kaderstelling een verantwoordelijkheid van de Gemeenteraad. In de raadsvergadering van maart 2017 hebben wij kunnen concluderen dat u allen de omschreven urgentie onderkent, de hieronder genoemde actiepunten kunt onderschrijven en de visie van het college deelt. Daarmee kunnen wij de analyse van KAW en het brede kader wat daaruit ontstaat vaststellen. Natuurlijk onderkennen wij ook dat er nog een behoorlijke verscherping van dit kader moet plaatsvinden willen wij in de uitvoeringsplannen overeenstemming kunnen vinden. De stukken die door de fracties zijn aangeleverd bevatten aanzienlijke verschillen en daar zit dus ook voor ons het grote dilemma. Dat wij allen inzien dat er een aantal woningen bij moet komen om de ergste druk te verlichten biedt ruimte om op korte termijn stappen richting nieuwbouw te ondernemen. Het radertjessysteem (woonanalyse bladzijde 8) laat echter ook zien dat er op meerdere fronten actie moet worden ondernomen om op langere termijn tot een gezondere woningmarkt te komen, geen schaarse ruimte te verspillen, woningen correct te gebruiken en het juiste soort woningen te blijven behouden. Wij willen uw inbreng uit de laatste vergadering meenemen in het verscherpen van het kader in de uitvoeringsplannen en u daarbij vragen de onderlinge samenhang van de verschillende maatregelen te blijven beschouwen. Wij zullen daar ook in al onze voorstellen concreet melding van maken, zodat u de gezonde woningmarkt en de leefbaarheid bij uw besluiten kunt blijven betrekken.

Vervolg: uitvoering en verdere procedure

Dit voorstel, gekoppeld aan de woonanalyse van KAW, vervangt de bestaande Woonvisie Schiermonnikoog 2015 en zal in ieder geval uitgangspunt zijn voor het door ons op korte termijn op te stellen uitvoeringsplan. Ook zal dit kader als basis dienen voor het maken van nieuwe Prestatieafspraken met WoonFriesland. Daarnaast nemen wij de constatering uit deze Woonanalyse mee bij het opstellen van een nieuw Bestemmingsplan Dorp in 2017-2018. Grofweg ziet het uitvoeringsprogramma er als volgt uit:

1. Korte termijn (binnen 2 jaar)
 - a. Bouwen van appartementen voor starters op de woningmarkt of voor gebruik als pied-à-terre voor economisch gebonden met een woonplaats elders
 - b. Planologische ruimte scheppen voor 5 tot 10 huur- en/of koopwoningen voor doorstromers
 - c. Nieuwe prestatieafspraken met WF
 - d. Herzien Bestemmingsplan Dorp
2. Monitoren effecten op de lokale behoefte
 - a. Effecten van de acties uit het uitvoeringsprogramma op de verschillende doelgroepen in kaart blijven brengen
 - b. Effectief ruimtegebruik; toetsing aan verstedelijkingsladder: eerst inbreiden dan pas uitbreiden

Korte termijn

Omdat uit de woonvisie blijkt dat de urgentie hoog is, leggen wij u de meest voor de hand liggende suggesties uit de woonanalyse, die wij onderschrijven als college, voor. Deze willen wij, met uw instemming, verder gaan uitwerken.

1. Voorbereidingen treffen voor nieuwe prestatieafspraken met WoonFriesland voor 2018, hiermee wordt de komende maanden gestart.
2. Actief zoeken naar nieuwbouwlocaties binnen de bebouwde kom voor sociale en particuliere huur en op korte termijn overgaan tot realisatie of het mogelijk maken van realisatie. Dit proces is reeds in gang gezet.

3. Bestemmingsplanprocedure starten op een door de raad aan te geven voorkeurslocatie, voorkomend uit de destijds in het structuurplan aangegeven zoeklocaties, vertaald in het latere haalbaarheidsonderzoek (bijlage 5).

Bij het kiezen van de locaties voor punt 2 en 3 doorlopen wij de stappen die bekend staan als de ladder voor duurzame verstedelijking (Artikel 3.1.6 lid 2 Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is een hulpmiddel, dat een bijdrage levert aan een goede ruimtelijke ordening. Globaal zijn de stappen als volgt: eerst afstemmen op de regionale behoefte, dan inbreiding, dan uitbreiding.

Van de overige suggesties die gedaan worden in de woonanalyse zullen wij gaan beoordelen óf ze moeten gaan plaatsvinden en zo ja, wanneer en hoe, zodat de toegevoegde waarde van de acties blijvend is en elkaar versterkt. Wij moeten ook tijd nemen om het schema woningbehoefte na elke uitgevoerde actie bij te werken en de veranderingen die de actie teweeg brengt te monitoren en te evalueren.

Bijlagen (reeds in uw bezit en/of ter inzage voor u in de raadsmap)

1. Woonanalyse Schiermonnikoog 2017+ (daar waar in dit stuk nog 'woonvisie' staat, leest u woonanalyse)
2. Woningmarktanalyse Friese Waddeneilanden 2016
3. Prestatieafspraken WoonFriesland 2017
4. Woonvisie Schiermonnikoog 2015
5. Kaarten Haalbaarheidsonderzoek ontwikkelingslocaties Schiermonnikoog
6. De reacties van CGS, DS'10, OB en SB op woonanalyse n.a.v. de raadsvergadering van maart in tabel
7. Begrippenlijst

De Woonanalyse zal worden toegezonden aan WoonFriesland, de Provincie Fryslân en samenwerkingsverband De Waddeneilanden. De Waddenanalyse heeft ertoe geleid dat niet alleen Schiermonnikoog maar ook de andere eilanden stappen hebben gezet richting een nieuwe Woonvisie. Ook Texel sluit hierbij aan. In de zomer van 2017 zullen wij de verschillende producten naast elkaar leggen om te zien of er overeenkomsten zijn in de openstaande knelpunten. Mocht kunnen worden geconstateerd dat er specifieke eiland gerelateerde problematiek heerst dan zullen wij op die punten de krachten bundelen, zeker ook gezien onze gezamenlijke status als anticipeerregio.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,

P.G. Küppers
secretaris

D.J. Stellingwerf
burgemeester