Concept Programma Wonen 2024-2028

Gemeente Vlieland

2 juli 2024

SWECO

1 Inhoud

Inleiding 2

Samenvatting 5

1 Een leefbare gemeenschap, nu en in de toekomst 7

2 Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad 10

3 Kansen voor nieuwbouw 13

4 Bereikbaar en betaalbaar wonen 18

5 Personeelshuisvesting 22

6 Wonen en zorg 25

Bijlage 1 Uitvoeringsagenda 30

Bijlage 2 Actieplan 31

Bijlage 3 Gebiedskaart 32

Bijlage 4 Ruimtelijk afwegingskader klimaat adaptieve gebouwde omgeving 33

Inleiding

Waarom een programma wonen?

Het hebben van een dak boven je hoofd is een eerste levensbehoefte, maar het realiseren van voldoende betaalbare woningen is geen eenvoudige opgave. Hoewel de laatste jaren de druk op de woningmarkt in heel Nederland is toegenomen, zijn de uitdagingen op de Waddeneilanden uniek te noemen. De geïsoleerde eilandligging brengt namelijk met zich mee dat wonen, werken en leven zich voor de meeste inwoners op dezelfde plek afspelen: het eiland. Daarvoor is het van groot belang dat er voldoende passende woonruimte beschikbaar is voor jonge mensen en nieuwe werknemers. Voor ouderen speelt juist vooral de wens om op het eiland te kunnen blijven, ook op het moment dat het met hun gezondheid misschien wat minder gaat. Het voorzien in voldoende passende woonruimte is daarom essentieel. Tegelijkertijd is de ruimte voor (nieuwe) woningen op Vlieland letterlijk beperkt door de Waddenzee, beschermd Natura 2000 gebied, het Natuurnetwerk Nederland en het beschermde dorpsgezicht.

Sinds de vaststelling van het vorige programma wonen van de gemeente Vlieland in 2017 zijn er behoorlijke stappen gemaakt. Zo is er met de realisatie van De Zeester een nieuwe woonwijk met sociale huur- en koopwoningen voor gezinnen bijgekomen en voorziet Boswijk in een woonbehoefte van huishoudens met verschillende zorgvragen. Tegelijkertijd zien we dat hiermee het huisvestingsprobleem niet is opgelost: de wachttijden voor een sociale huurwoning zijn nog altijd hoog en de koopwoningen die er zijn, zijn voor de meeste Vlielanders niet betaalbaar. Ook werkgevers hebben moeite met het vinden van huisvesting voor hun personeel. Met name voor starters en jongeren is het beginnen van een wooncarrière op het eiland bijzonder moeilijk.

Voorafgaand aan dit Programma Wonen is op 19 juni 2023 door de gemeenteraad van Vlieland de Startnotitie Wonen vastgesteld. Hierin wordt voorgesorteerd om op de focus van het Programma Wonen te leggen op de huisvesting van starters en jonge gezinnen met economische binding met het eiland en met een huishoudensinkomen tot 1,5x modaal. Daarnaast worden in de startnotitie vraagstukken belicht met betrekking tot de demografische ontwikkeling, kleinschalige woonruimten, het benutten van de bestaande woningvoorraad en personeelshuisvesting. Onderdeel van de startnotitie is ook een kansenkaart met mogelijke locaties voor woningbouw. In dit programma wonen wordt deze vertaald naar een concreet woningbouwprogramma t/m 2030.

Dit nieuwe Programma Wonen geeft richting aan het beleid op volkshuisvesting en woningbouw op Vlieland en geeft een doorkijk naar de toekomst: Waar willen we in 2030 staan, kan de gemeente voldoende regie voeren om de doelstellingen te realiseren en hoe willen we daar komen? Het Programma Wonen geeft duidelijkheid voor inwoners, initiatiefnemers en samenwerkingspartners op het eiland. Tot slot vormt het de basis voor de prestatieafspraken met WoonFriesland en huurdersorganisaties.

Ontwikkeling op landelijk en regionaal niveau

Ten tijde van het vorige Programma Wonen van de gemeente Vlieland uit 2017 was het nationale beleid nog gericht op terugtrekking van ‘overheidsbemoeienis’ op de woningmarkt. Die koers is stapsgewijs gewijzigd en op dit moment wordt op alle niveaus gewerkt aan het inlopen van het woningtekort door het toevoegen van nieuwbouw en worden door de overheid nieuwe instrumenten ingezet om grip te krijgen op volkshuisvesting.

Op landelijk niveau is in 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda vastgesteld, zodat gestuurd kan worden op een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod voor verschillende doelgroepen in Nederland. Onder de Nationale Woon- en Bouwagenda vallen zes programma’s, waarvan het programma Woningbouw, het programma Betaalbaar wonen, het programma Een Thuis voor Iedereen (huisvesting van kwetsbare doelgroepen) en het programma Wonen en Zorg voor Ouderen, voor Vlieland het meest relevant zijn. De doelstellingen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda worden juridisch verankerd in de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting, welke is aangeboden aan de Tweede Kamer. In dit Programma Wonen van Vlieland sorteren we voor op de mogelijkheden en verplichtingen die deze wet met zich meebrengt. Ook benutten we de mogelijkheden binnen de Wet Goed Verhuurderschap, de aangepaste Huisvestingswet 2014 en de wet Vaste Huurcontracten. Daarnaast ligt het voorstel voor de Wet Betaalbare huur voor regulering van het middenhuursegment op dit moment bij de Tweede Kamer.

Lokaal stimuleren we de initiatieven van de Bewonersraad om een positie te verwerven als vertegenwoordiger van zowel huurders van WoonFriesland als ook particuliere huurders. Voor laatstgenoemde groep wordt een huurteam opgetuigd.

Als eilandgemeente met een unieke woningmarkt, maakt Vlieland zich samen met andere Waddeneilanden hard voor een uitzonderingspositie binnen deze nieuwe wetgeving. Wel sluit Vlieland waar mogelijk aan bij de Fryske Urgentieverordening voor de huisvesting van aandachtsgroepen.

De woningbouwopgave uit de Nationale Woon- en Bouwagenda is op regioniveau vertaald naar Woondeals tussen het Rijk, de provincies en regiogemeenten. Vlieland maakt deel uit van de Woondeal Friese Waddeneilanden, waarin is afgesproken op alle Friese eilanden in totaal 485 nieuwe woningen te bouwen tussen 2022 en 2030. Partijen hebben afgesproken in totaal minimaal 2/3e betaalbaar[1] te bouwen en toe te werken naar 30% sociale huur in de gehele woningvoorraad in 2030. Daarbinnen zet Vlieland zich in voor de realisatie van 125 woningen tussen 2022 en 2030[2].

Tot slot werken de vijf Waddeneilanden samen in het samenwerkingsverband De Waddeneilanden, waarbinnen onder andere wordt afgestemd over de invulling van beleid. De vijf waddengemeenten hebben de Regiodeal Waddeneilanden gesloten met het Rijk, de provincie Fryslân en de provincie Noord-Holland. Een van de programmalijnen van de Regiodeal is Goed Wonen & Leven, waarbinnen samen wordt gewerkt over verschillende volkshuisvestelijke onderwerpen.

Wat doen we op Vlieland?

Dit Programma Wonen geeft verder richting aan het lokale beleid voor volkshuisvesting en woningbouw en kleurt voor het eiland op gemeentelijk niveau de nationale en regionale afspraken verder in.

Voor dit Programma wonen is een aantal gemeentelijke kaders relevant:

De Omgevingsvisie, opnieuw vastgesteld in 2024, is het startpunt voor dit programma wonen. Het opstellen van de Omgevingsvisie heeft laten zien dat wonen veel meer is dan alleen wonen zelf, maar dat goed wonen belangrijk is voor bijna alle facetten van de ruimtelijke en sociale ontwikkeling van het eiland. Veel ambities en denkrichtingen vallen of staan met een goede woonsituatie.

In de afgelopen decennia heeft woningbouw zich voornamelijk afgespeeld binnen de grenzen van het dorp. Op plekken waar de basisschool of bedrijven van locaties zijn verdwenen, is telkens woningbouw gepleegd. Op de plek van De Uiterton zijn 36 woningen gebouwd. Vrijkomende grotere gebouwen en nog open plekken zijn benut voor het realiseren van woningen en appartementen. Nieuwe inrichtingen van gebouwen zijn veelal gecombineerd met woonruimte voor permanente bewoning. De diepere achtererven aan de noordzijde van de Dorpsstraat worden benut voor woningbouw. Op meerdere plekken is eveneens personeelshuisvesting gerealiseerd. Er is dus voor Vlielandse begrippen in de afgelopen jaren veel gebouwd en veel gebeurd in het dorp.

Inmiddels heeft dat wel tot een situatie geleid waarbij het gevoel ontstaat dat het dorp zo langzamerhand volgebouwd is. Uitbreiding van het bebouwde oppervlak vergroot ook de druk op het watersysteem en de waterketen. Het moet niet zo zijn dat ieder open plekje nog benut wordt voor woningbouw. Het is belangrijk om de ruimtelijke waarden en de belevingswaarden van het dorp te beschermen en te behouden. Er moeten niet situaties ontstaan waarbij woningbouw zo dicht op elkaar plaatsvindt, dat hier in de toekomst problemen gaan ontstaan. Het is daarbij van belang om onderscheid ter maken tussen de korte en lange termijn.

Daarnaast is er vanuit verschillende ambities de wens om een zo dynamisch mogelijke leefgemeenschap op Vlieland te houden, met inwoners goed verdeeld over alle leeftijdsklassen, inwoners die ook werkzaamheden buiten de recreatiesector kunnen verrichten, etc. Gebleken is dat in de afgelopen tijd met name mensen uit de middenklasse ondervertegenwoordigd zijn. Het meer thuiswerken, de digitale mogelijkheden en de aantrekkelijkheid om juist vanuit een bijzondere omgeving als Vlieland een bedrijf of

[1] In de Woondeal Friese Waddeneilanden wordt betaalbaar gedefinieerd als sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens, middenhuur woningen met een maandelijkse huur van maximaal €1.000,- (prijspeil 2022) of koopwoningen tot €355.000,- V.O.N (prijspeil 2022).
[2] Inclusief Boswijk

het werk te ontwikkelen, bieden volop kansen om de gemeenschap juist weer te versterken met die middenklasse. Dat is echter wel een groep mensen die om woningen vraagt, die nu op Vlieland maar sporadisch aanwezig zijn. De beschikbaarheid van woningen in alle prijsklassen is van cruciaal belang om alle groepen te kunnen huisvesten die nodig zijn voor een vitale leefgemeenschap. Dus ook: groepen met een laag of middeninkomen, zoals starters en middenkaderberoepen in onderwijs, zorg, horeca/toerisme en (semi) overheid. In het kielzog daarvan leidt dat tot nieuwe gezinsvorming op het eiland.

In 2021 heeft de gemeente Vlieland de *transitievisie Warmte* vastgesteld, waarin beschreven is hoe de warmtetransitie van het gas naar duurzame energiebronnen zal gaan plaatsvinden. Dit heeft ook consequenties voor de woningen op Vlieland. Vlieland heeft al drie wijken die (grotendeels) aardgasvrij verwarmd worden. De zorgwoningen in Boswijk worden verwarmd met aardwarmte, Duinwijck is aangesloten op een warmtenet, dat zijn warmte haalt uit zonne-energie in combinatie met een ondergrondse warmtebuffer en de woningen in De Zeester worden verwarmd met individuele warmtepompen Ook de overige woningen op Vlieland zullen in de toekomst aangepast moeten worden.

Vooruitlopend op dit Programma Wonen heeft Vlieland op 29 januari 2024 het *strategisch aankoopbeleid* vastgesteld. Hierin zijn kaders opgenomen waarbinnen het college kan handelen om strategische aankopen te doen ten behoeve van woningbouw die leiden tot uitbreiding van het aantal beschikbare wooneenheden.

Daarnaast werkt de gemeente aan huisvestingsvraagstukken binnen de *Regiodeal* in het programma Wonen en Leven. Er wordt binnen dit programma gewerkt aan onder andere e een gezamenlijke aanpak van oneigenlijk gebruik van woonruimte, het ontwikkelen van nieuwe kleinschalige woonconcepten en aan een fonds voor onrendabele toppen van woningbouwprojecten.

Verder is in maart 2024 een nieuw *Toeristisch beleid* vastgesteld. Dit beleid raakt aan wonen, omdat het bieden van huisvesting voor werknemers in de toeristische sector essentieel is om de eilandeconomie draaiende te houden. Daarnaast start in 2024 het traject voor een Mobiliteitsvisie. Ook mobiliteit is gelinkt aan wonen, vanwege de schaarse beschikbare ruimte binnen het dorp. Zo kan de beschikbare ruimte voor bijvoorbeeld parkeren concurreren met ruimte voor woningbouw.

Het *Sport en beweegbeleid* heeft doelen opgenomen voor het creëren van een leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten, één van de doelen uit het programma “Wonen en zorg voor ouderen” uit de nationale woon- en bouwagenda.

Tot slot is het goed om hier te noemen dat er ook al *huisvestingsprojecten* door particulieren zijn gestart of in voorbereiding zijn. De gemeente is voor een groot deel afhankelijk van ondernemers, grondeigenaren en andere initiatiefnemers als het gaat om het ontwikkelen van woonruimte. Het is gezien de schaarste aan geschikte bouwlocaties en de hoge kosten die daarmee gepaard gaan kostbaar om alles in gemeentelijk eigendom te doen. Bovendien is het ook niet in alle gevallen logisch of zelfs wenselijk dat de gemeente de initiatiefnemer is.

Participatie

Om te komen tot een gedragen Programma Wonen heeft participatie met betrokken stakeholders en inwoners plaatsgevonden. Aan inwoners is in oktober 2023 een enquête uitgestuurd, die beantwoord is door maar liefst 276 inwoners. In deze enquête zijn woonwensen opgehaald, maar ook de mening van inwoners gevraagd over volkshuisvestelijke thema’s. Verder zijn in de laatste week van november 2023 gesprekken gevoerd met verschillende ambtenaren binnen de gemeente Vlieland en met externe stakeholders en samenwerkingspartners. Betrokken partijen zijn Staatsbosbeheer, WoonFriesland, KwadrantGroep, de Ondernemersvereniging, De Jutter en bouwbedrijven, de provincie Fryslân en de gemeente Terschelling. Ook heeft er een jongerengesprek plaatsgevonden, waarbij zo’n 30 jongeren van het eiland aanwezig waren. Tijdens dit gesprek zijn specifieke uitdagingen voor jongeren onder de 30 om goede huisvesting te vinden aan bod gekomen. Tot slot heeft er op 27 november 2023 een bredere participatieavond plaatsgevonden voor alle inwoners van Vlieland. Daar waar de uitkomsten uit het participatietraject bijdragen aan de onderbouwing van de ambities is dit in het Programma Wonen vermeld.

Leeswijzer

Dit programma wonen gaat in op zes hoofdthema's. Elk thema is opgebouwd uit drie A's:

Analyse: Binnen elk thema beschrijven we de huidige context en gaan we in op toekomstige uitdagingen.

Ambitie: Vervolgens schetsen we per thema de verschillende ambities. Hierin omschrijven we wat we willen bereiken om de huidige situatie te verbeteren en toekomstige uitdagingen het hoofd te bieden.

Acties: In de acties concretiseren we hoe we onze ambities willen bereiken. Welke initiatieven steunen we en welke instrumenten gaan we benutten?**.** Deze acties worden gedurende de looptijd van dit Programma Wonen uitgevoerd en staan samengevat in de uitvoeringsagenda in bijlage 1.

In het kader op de volgende pagina staan alle hoofdthema's en bijbehorende ambities opgesomd. Deze worden in de volgende hoofdstukken nader toegelicht. Een visie op wonen en zorg is terug te vinden in het thema zes genaamd Wonen & Zorg. In de bijlage Volkshuisvestelijke instrumenten gaan we in op aanknopingspunten die Vlieland kan benutten om te sturen op betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen.

Samenvatting

Volgt nog

Ambities

1. **Een leefbare gemeenschap, nu en in de toekomst**
    a. We beschermen onze unieke en authentieke waarden
    b. Groei is geen doel op zich, het behoud van een toekomstbestendige gemeenschap wel
    c. We streven naar meer gemeentelijke regie op de volkshuisvesting

2. **Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad**
    a. We maken slim gebruik van de beschikbare ruimte in de huidige woningvoorraad
    b. We gaan oneigenlijk gebruik van woningen en illegale bewoning tegen.
    c. We stimuleren woningeigenaren en verhuurders hun woningen te verduurzamen

3. **Kansen voor nieuwbouw**
    a. We zetten in op de bouw van circa 125 woonruimten van 2024 t/m 2030
    b. We zetten in op een complementair en betaalbaar woningbouwprogramma
    c. We benutten de mogelijkheden om woningbouw aan te jagen
    d. We doen onderzoek naar flexibele betaalbare woonvormen

4. **Bereikbaar en betaalbaar wonen**
    a. We intensiveren de beschikbare instrumenten
    b. We maken ons hard voor betaalbare woningen voor jongeren
    c. We ondersteunen koopstarters
    d. Nieuwe betaalbare koopwoningen houden we betaalbaar

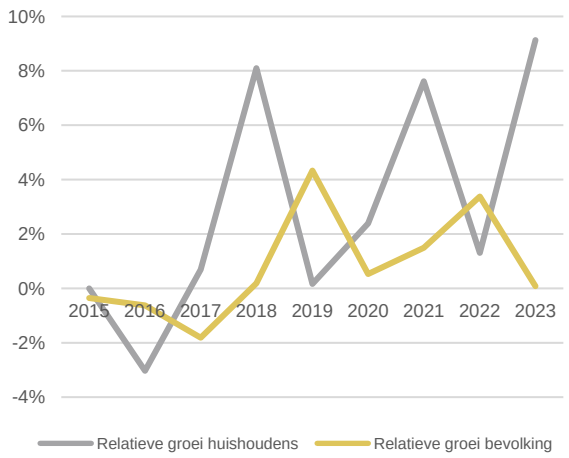
5. **Personeelshuisvesting**
    a. We realiseren en faciliteren aanvullende personeelshuisvesting
    b. We verbeteren de positie van huurders, maar houden ook oog voor het belang van werkgevers
    c. Huisvesting van personeel is passend bij de duur van hun verblijf

6. **Wonen en zorg**
    a. Inwoners van Vlieland kunnen zo lang mogelijk zelfstandig wonen
    b. We kunnen voldoende ondersteuning en zorg bieden aan onze inwoners die dit nodig hebben.
    c. Inwoners zijn zich bewust van wat hun eigen mogelijkheden zijn om langer zelfstandig te kunnen wonen.
    d. Onze ambitie is dat alle inwoners die ondersteuning nodig hebben, de mogelijkheid hebben om op Vlieland te blijven wonen.
    e. Onze ambitie is om de eigen kracht van inwoners te versterken en de gezamenlijke kracht van de gemeenschap te bevorderen.
    f. Er is voldoende huisvesting voor zorgpersoneel

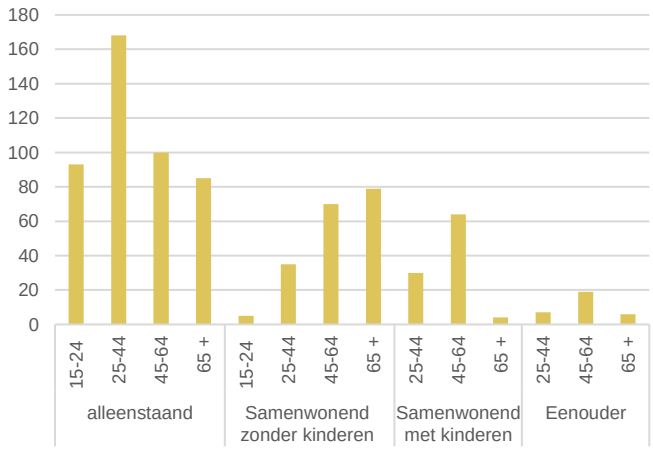
1 Een leefbare gemeenschap, nu en in de toekomst

1.1 Analyse: Wat zien we en wat komt er op ons af?

Vlieland telt op dit moment bijna 1.300 inwoners in ruim 750 huishoudens[3] en is daarmee één van de kleinste gemeenten van Nederland. Het wonen op Vlieland vindt geconcentreerd plaats in het dorp.
In de afgelopen jaren is het aantal inwoners en huishoudens gegroeid. Het aantal huishoudens groeit sterker dan het aantal inwoners (Figuur 1). Hiermee daalt de gemiddelde huishoudensgrootte. Gezinnen met kinderen nemen in aantal af. Op dit moment bestaat ruim driekwart van het aantal huishoudens op Vlieland uit één- en tweepersoons huishoudens (Figuur 2). De helft bestaat uit éénpersoons huishoudens, de grootste groep zijn jongeren maar ook in de andere leeftijdsgroepen zijn éénpersoons huishoudens over vertegenwoordigd. Er is ook een trend dat jongeren langer alleen blijven wonen. Deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat de woonbehoefte verandert richting meer kleinere, betaalbare woningen.



Figuur 1 Relatieve groei huishoudens en bevolking, bron: cbs 2024



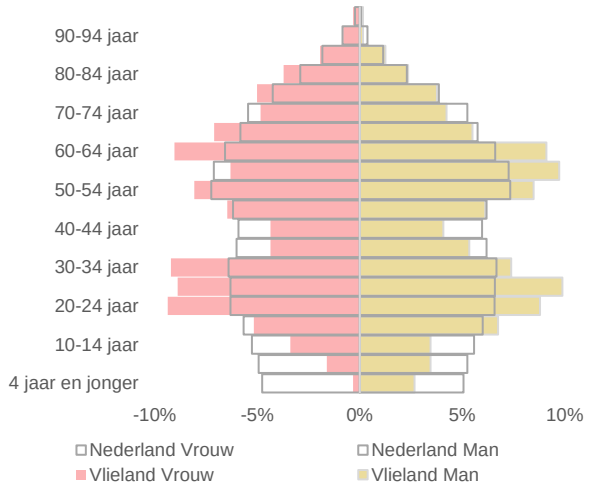
Figuur 2 Huishoudenssamenstelling naar type en leeftijd, bron: Provincie Fryslân 2022

Kenmerkend voor Vlieland is dat er relatief veel jongeren tussen de 20 en 35 jaar wonen. Deze groep werkt veelal in de horeca of recreatieve sector. Dit is de grootste arbeidssector op het eiland: Vlieland verwelkomt jaarlijks bijna 250.000 toeristen. Verder is er een grote groep 50 – 70 jarigen. Deze groep zal de komende jaren grotendeels de arbeidsmarkt verlaten. Ook is Vlieland in trek onder gepensioneerde kopers van de wal. Voor hen zijn de koopwoningen op het eiland betaalbaar, doordat ze overwaarde van hun vorige woning kunnen verzilveren. Ze komen voor de rust en de natuur op het eiland wonen.

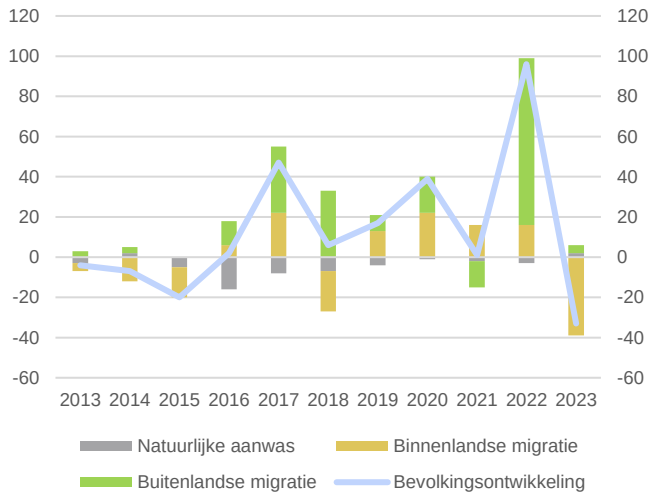
Van de huishoudens heeft 17% inwonende kinderen. Vlieland telt zeer weinig kinderen tot 15 jaar[4]. Dit hangt mede samen met het feit dat sommige kinderen hun middelbare school aan de wal volgen en hiervoor (tijdelijk) Vlieland verlaten. Daarnaast is het lastig voor jonge stellen om op Vlieland te blijven wonen en een gezin te stichten onder andere door het gebrek aan betaalbare woningen, maar ook de beperkte werkgelegenheid in andere sectoren dan horeca en toerisme kan een rol spelen bij het besluit van jonge Vlielanders om het eiland te verlaten.

Buitenlandse- en in mindere mate binnenlandse migratie is in de afgelopen jaren een belangrijkere rol gaan spelen op het eiland voor de groei van de bevolking (Figuur 4). Deze migratie is te verklaren door de grote werkgelegenheid in de horeca en recreatie, die in de afgelopen jaren door buitenlandse jongeren werd ingevuld. De verwachting is dat in de komende jaren de bevolking nog blijft groeien. De bevolkingsgroei in combinatie met de huishoudensverdunning zal leiden tot een stijging van het aantal huishoudens.

[3] https://allecijfers.nl/gemeente/vlieland/
[4] CBS 2024



Figuur 3 Bevolkingspiramide Vlieland ten opzichte van Nederland, bron: CBS 2024



Figuur 4 Bevolkingsontwikkeling Vlieland, bron: CBS 2024.
Note: de tabel geeft een vertekend beeld ivm vervuiling in de BRP door vertrek van buitenlandse medewerkers. In totaal is het migratiesaldo in de jaren 2019 – 2023 128. Bron: BRP gemeente Vlieland.

De leeftijdsgroep 50 - 70 jarigen zal de arbeidsmarkt de komende jaren verlaten en zal naar verwachting op het eiland blijven. Om de samenleving en de economie op het eiland vitaal en toekomstbestendig te maken zullen vrijkomende vacatures in horeca- en toerismesector vervuld moeten worden. Daarnaast zal de behoefte aan personeel in zorg- en ondersteunende functies groeien. Daarom is het, voor een evenwichtige samenstelling van de gemeenschap en het draaiende houden van de economie, belangrijk om jongere generaties vast te houden en aan te trekken. In de aankomende jaren wordt daarom een groei in het aantal huishoudens verwacht. Dit vergroot de huisvestingsbehoefte op het eiland. Omdat de beschikbare ruimte op het eiland schaars is, en de impact van kleinschalige maatregelen groot kan zijn, moet hier zorgvuldig maar creatief mee om worden gegaan.

1.2 Visie en ambities: Waar willen we naar toe?

1. We beschermen onze unieke, authentieke waarden

We beschermen de unieke, authentieke waarde van Vlieland en maken daardoor op voorhand heldere keuzes zodat duidelijk is waar op Vlieland ruimte voor is en wat we op Vlieland in ieder geval niet willen. We respecteren de Natura 2000 gebieden en staan hier op korte termijn geen woningbouw ontwikkelingen toe. In eerste instantie kijken we hiervoor naar de beschikbare ruimte binnen de dorpskern. Tegelijkertijd is het echter wel essentieel om te starten met de voorbereiding van een uitbreidingslocatie in natuurgebied grenzend aan de dorpskern. De beschikbare potentiële ruimtes binnen de dorpskern, waarvan de gemeente geen eigenaar is, bieden onvoldoende sturingsmogelijkheden om de woonbehoefte voor een leefbaar en vitaal eiland te garanderen. Dit doen we ook met het oog op ontwikkelingen voor doorstroming op de woningmarkt op de lange termijn. Hierbij sluiten we aan bij de ambities uit de Regiodeal. Wanneer we kansen zien voor toevoeging van of transformatie naar woningen binnen de dorpskern, houden we oog voor de karakteristieke ruimtelijke kwaliteit van het beschermde dorpsgezicht. We stellen hiervoor een ruimtelijk kwaliteitskader op, op basis waarvan een goede ruimtelijke inpassing van initiatieven binnen het beschermde dorpsgezicht wordt geborgd. Tot slot is het uitgangspunt dat we geen woningen toevoegen waar dat vanuit het oogpunt van waterveiligheid of wateroverlast niet gewenst is.

2. Groei is geen doel op zich, het behoud van een toekomstbestendige gemeenschap wel

We willen op Vlieland zorgen voor een balans tussen verschillende generaties, werkende en niet werkende inwoners en tussen zorgdragende en zorg vragende inwoners. Het uitgangspunt is dat er voor elke levensfase een geschikte woonruimte is. Hoewel groei van het aantal inwoners geen doel op zich is, kan het nodig zijn om beperkte groei te faciliteren om deze balans te blijven houden. De natuurlijke grens wordt bepaald door stabiliteit in werkgelegenheid en bestaande grenzen van natuurgebieden. Bij een groei van huishoudens gaat het specifiek om het aantrekken en vasthouden van huishoudens die bijdragen aan een toekomstbestendige samenleving en die de economie en het eiland vitaal houden. Daarom willen we een aantrekkelijke gemeente blijven voor jonge één- een tweepersoons huishoudens om zich te vestigen (dan wel te kunnen blijven) of een gezin te stichten. Ook moeten er voldoende geschikte woningen zijn voor werkenden in de vitale beroepen. Om de woningvoorraad beschikbaar te houden voor deze doelgroepen, willen we het opkopen van woningen door gepensioneerden van buiten het eiland ontmoedigen. Door specifiek in te zetten op jonge generaties, houden we het eiland ook voor oudere generaties leefbaar. Naast passende woningen voor jongeren zetten we in op aantrekkelijke voorzieningen en ruimte voor ontmoeting voor deze doelgroep.

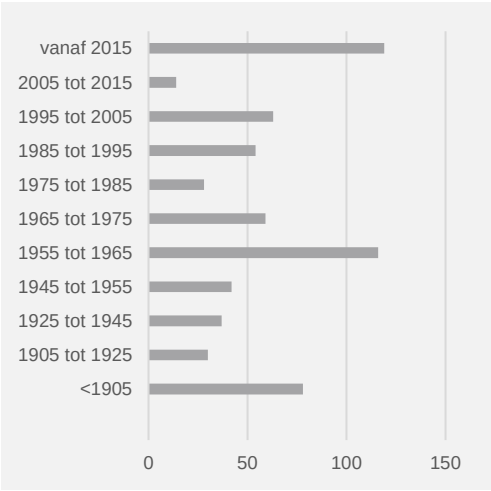
2 Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad

2.1 Analyse: Wat zien we en wat komt er op ons af?

De druk op de woningmarkt is hoog op Vlieland. We zien dat jongeren lang thuis wonen of noodgedwongen verhuizen naar de vaste wal. Vanwege het gebrek aan beschikbare woonruimte, wonen daarnaast soms meerdere huishoudens in één woning of wonen huishoudens in niet bestaande woningen, zoals bijgebouwen, vakantiewoningen, of bedrijfsruimtes[5]. De roep om te mogen wonen in bijgebouwen komt regelmatig voorbij maar dit toestaan kan invloed hebben op de veiligheid en ruimtelijke kwaliteit. Het oneigenlijk gebruik van woningen, zoals recreatieve verhuur van woningen, tweede woningbezit en tijdelijke personeelshuisvesting in reguliere woningen, draagt bij aan het woningtekort. Tot slot sluit de woningvoorraad ook minder goed aan op de samenstelling van huishoudens op het eiland: Vlieland heeft weinig kleine (starters) woningen en grondgebonden woningen, terwijl onder woningzoekenden steeds meer alleenstaanden of kleinere huishoudens zijn. Ook worden deze grondgebonden woningen steeds vaker door minder mensen bewoond, bijvoorbeeld omdat de kinderen het huis hebben verlaten. Er is dus een behoefte aan meer kleinere woonvormen.

Duurzaamheid

Circa 60% van de woningen op Vlieland is voorzien van een geldig energielabel (Figuur 6). Hiervan heeft ruim 40% een energielabel A of beter. Een klein gedeelte van de woningen met een geldig energielabel heeft een niet-duurzaam label (E/F/G). Ruim driekwart van de woningen van WoonFriesland had in 2022 energielabel A of B, meer dan de helft van de sociale huurwoningen heeft zonnepanelen en er zijn geen sociale huurwoningen meer met een zeer laag energielabel (E/F/G)[6]. Er ligt een uitdaging om alle woningen te verduurzamen, zodat alle woningen in 2050 van het gas af kunnen. In de Transitievisie Warmte is beschreven hoe de warmtetransitie van het gas naar duurzame energiebronnen zal gaan plaatsvinden. Dit heeft ook consequenties voor de woningen op Vlieland. Vlieland heeft al drie wijken waar aardgasvrij verwarmd wordt. Ook de overige woningen op Vlieland zullen in de toekomst aangepast moeten worden.



Figuur 5 Woningvoorraad naar bouwjaar, bron: CBS 2024

Figuur 6 Energielabels Vlieland, bron: RVO 2024

[5] Op Vlieland is 5% van het aantal bewoningen een bewoning van een niet bestaande woningen, dit licht fors hoger dan gemiddeld in Nederland en Fryslan (ca. 0,5%)

[6] Voortgangsrapportage Woonfriesland Vlieland 2022

2.2 Visie en ambities: Waar willen we naar toe?

1. We maken slim gebruik van de beschikbare ruimte in de huidige woningvoorraad

Vanuit starters en ouderen is er vraag naar compacte en betaalbare woningen. Tegelijkertijd heeft Vlieland veel grondgebonden woningen en weinig uitbreidingsmogelijkheden. We faciliteren het zo efficiënt en passend mogelijk benutten van de bestaande woningvoorraad, omdat daarmee de druk op de schaarse beschikbare ruimte beperkt wordt. Hoewel het beter benutten van de bestaande woningvoorraad niet leidt tot grote aantallen toevoegingen en zeker niet overal toegepast kan worden, is het ten opzichte van nieuwbouw wel een relatief snelle manier die op Vlieland kan bijdragen aan het voldoen aan de woonbehoefte. Tegelijkertijd willen we juist ongewenste situaties zoals overbewoning van reguliere woonhuizen en verrommeling van het straatbeeld tegengaan. We stellen daarom duidelijke beleidsregels over woningdeling, woningsplitsing, kamerverhuur en wonen in bijgebouwen. Deze regels worden opgenomen in het Omgevingsplan en in de Huisvestingsverordening. Hierbij is het uitgangspunt dat een bestaande woning niet in meer dan twee wooneenheden gesplitst mag worden. Wanneer zich binnen de sociale woningvoorraad van WoonFriesland kansen voordoen om de bestaande woningen beter te benutten, gaan we met WoonFriesland hierover in het kader van de prestatieafspraken in gesprek. Belangrijke voorwaarden voor het beter benutten van de woningvoorraad zijn het borgen van een evenredige toedeling van functies en een goede en gezonde fysieke leefomgeving en omgevingskwaliteit. Er moet bijvoorbeeld rekening worden gehouden met het voorkómen van verkeershinder en parkeerproblematiek, met beeldkwaliteit en met het voorkómen van overlast gevende situaties.

2. We gaan oneigenlijk gebruik van woningen en illegale bewoning tegen

Voorbeelden van oneigenlijk gebruik van permanente woonruimte zijn het gebruik van een woning als tweede woonhuis of het gebruik van een woning voor recreatieve verhuur. Ook is illegale (over)bewoning, zoals huisvesting van werknemers in onzelfstandige woonruimte zonder vergunning onwenselijk. Dit moet worden aangepakt. Van illegale bewoning is sprake wanneer gewoond wordt in gebouwen met een andere functie, zoals schuren of bijgebouwen op een woonerf of in panden met een andere bestemming dan wonen. Tegelijkertijd zien we ook hier mogelijkheden om binnen de bestaande woonerven woonruimte uit te breiden, door het wonen in bijgebouwen of bijvoorbeeld het plaatsen van *tiny houses* onder strikte voorwaarden toe te staan. De regels en definities over wat wel en niet is toegestaan, worden vastgelegd in het Omgevingsplan en de Huisvestingsverordening. Er kan hierbij gedacht worden aan een zonering waarmee je dit niet overal toestaat, aan specifieke doelgroepen en aan een minimale perceeloppervlakte in combinatie met een maximaal toelaatbaar percentage aan bebouwing. Inwoners kunnen bij vermoeden van onrechtmatig gebruik van permanente woonruimte bij de gemeente terecht. De gemeente ziet vervolgens toe op handhaving van de regels uit de Huisvestingsverordening en het Omgevingsplan. Samen met de andere Waddeneilanden maken we ons hard voor een meer uniform huisvestingsbeleid op de eilanden om onder andere illegaal woninggebruik tegen te gaan.

3. We stimuleren woningeigenaren en verhuurders hun woningen te verduurzamen

De aanpak van de gemeente is gericht op het bereiken van zoveel mogelijk draagvlak en de gemeente handelt vanuit de overtuiging dat dit het best bereikt kan worden wanneer initiatieven voor verduurzaming van onderaf worden opgestart. Oftewel, de inwoners en ondernemers nemen bij voorkeur zelf het initiatief om verduurzaming vorm te geven. De gemeente motiveert woningeigenaren en faciliteert waar nodig om hun woning te verduurzamen. Voor de sociale huursector maakt de gemeente afspraken via de prestatieafspraken met de woningcorporatie voor de verduurzaming van woningen. Alle corporatiewoningen hebben in 2030 minimaal energielabel B en zijn in 2050 volledig CO2-neutraal. Een randvoorwaarde voor verduurzaming van woningen is dat

dit niet ten koste mag gaan van natuurwaarden. Plannen moeten daarom rekening houden met de aanwezigheid van niet-menselijke soorten in, op en rondom de panden.

Uitvoeringsagenda | Beter benutten bestaande voorraad

a) We nemen regels op in de Huisvestingsverordening en het Omgevingsplan voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad door splitsing, woningdelen, kamerverhuur en wonen in bijgebouwen of op erven.
b) We handhaven op illegaal en oneigenlijk gebruik van woningen op basis van de regels in de Huisvestingsverordening en het Omgevingsplan
c) We faciliteren woningverduurzaming voor woningeigenaren en geven inwoners voorlichting over de Energietransitie

3 Kansen voor nieuwbouw

3.1 Analyse: Wat zien we en wat komt er op ons af?

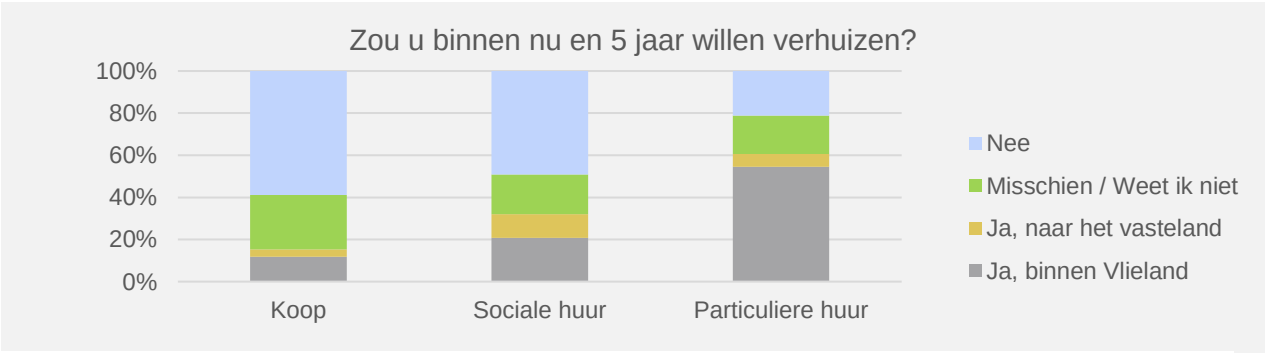
De vraag naar permanente woonruimte is groot, terwijl de beschikbare ruimte voor nieuwbouwprojecten schaars is en de woonbehoefte de komende jaren nog zal doorgroeien.

De wachtlijst voor woningzoekenden binnen de sociale huursector voor de woningen van WoonFriesland telde in 2023 ca. 80 huishoudens[7] met een economische binding aan het eiland. Tegelijkertijd zien we ook dat bijna een derde van de huidige huurders van WoonFriesland een huishoudinkomen boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen heeft[8]. Omdat er geen betaalbare koopwoningen zijn, blijft deze groep in hun huidige huurwoning wonen. Daarnaast zien we dat reguliere woonruimte onttrokken wordt voor de huisvesting van tijdelijk personeel. Er is vooral behoefte aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen voor middeninkomens om doorstroming vanuit de sociale huur op gang te brengen en aan passende huisvesting voor tijdelijk personeel.

Een uitdaging voor het realiseren van nieuwe woningen zijn de hogere bouwkosten op het eiland. Materialen zijn mede door hogere transportkosten aanzienlijk hoger dan op het vasteland. Ook arbeidskosten liggen hoger, vanwege de reis- en verblijfskosten van personeel. Deze hogere bouwkosten vertalen zich door in de prijs van nieuwbouwwoningen. Ook de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen, die vanaf 1 januari 2024 stapsgewijs wordt ingevoerd, heeft een prijsopdrijvend effect, doordat onafhankelijke toezichthouders van de wal moeten worden ingehuurd.

De hogere bouwkosten en de ligging nabij Natura 2000 gebied, Werelderfgoed gebied en de aanwezigheid van een beschermd dorpsgezicht, maakt nieuwbouw uitdagend. Een groot deel van de Vlielanders vindt dat er woningen aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd door nieuwbouw[9], maar men is ook zuinig op de kostbare waarden van de natuur. Daarom moeten nieuwe woningbouwlocaties in eerste instantie binnen de bebouwde kom worden gezocht. Binnen de bebouwde kom is er echter nog weer een heel andere uitdaging. De gemeente is voor het realiseren van de woonopgave voor een groot deel afhankelijk van particuliere (grond-) eigenaren en/of ondernemers. Deze grondeigenaren nemen zelf al initiatieven om woonruimten te realiseren. We willen ondersteuning bieden aan deze initiatieven in ruil voor het blijvend betaalbaar en beschikbaar houden van deze woonruimte.

Het grootste gedeelte van de inwoners is tevreden over hun huidige woning. De verhuisgeneigdheid is het hoogst onder huurders van een particuliere huurwoning (Figuur 7). Dat is te verklaren uit het feit dat deze huurders vaak huren van hun werkgever.

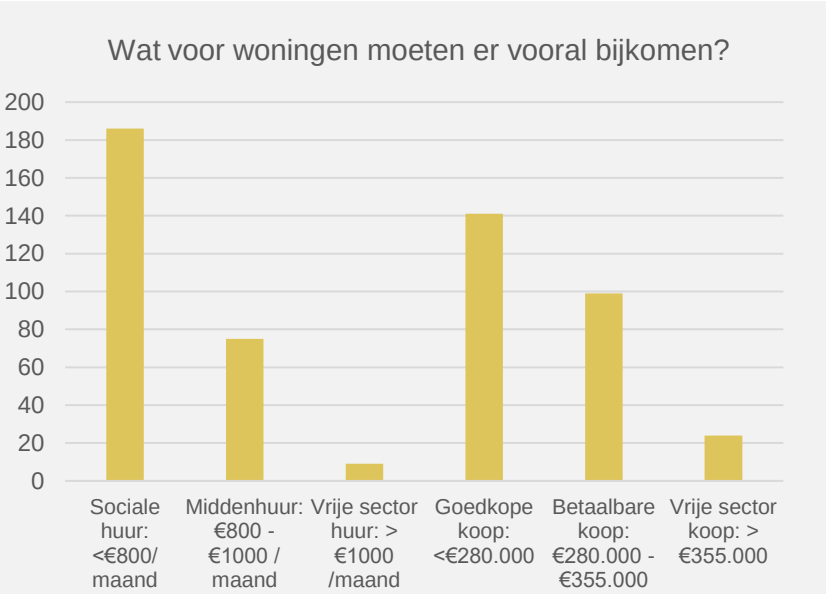


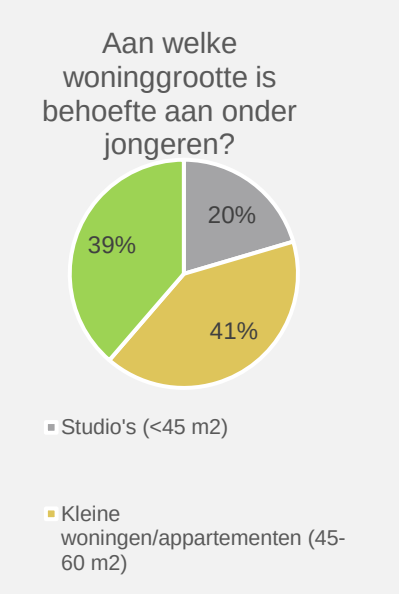
Figuur 7 Verhuisgeneigdheid, Enquête programma wonen, november 2023

Uit het inwonersonderzoek blijkt dat er bij nieuwbouw het meest behoefte is aan sociale huurwoningen, gevolgd door goedkope koop- en betaalbare koopwoningen (Figuur 8). Er is weinig tot geen behoefte aan duurdere koop- en / of huurwoningen. Door de bouw van betaalbare koopwoningen wordt de doorstroming

[7] Geanonimiseerde wachtlijst woningzoekenden, gemeente Vlieland december 2023
[8] www.waarstaatjegemeente.nl
[9] 80% van de respondenten uit de enquete Programma wonen gemeente Vlieland, 2023 was het eens met de stelling dat er meer woningen gebouwd moeten worden op Vlieland.

vanuit de sociale huur gestimuleerd. Starters die op vaste basis werkzaam zijn op Vlieland willen graag op Vlieland blijven en aan hun wooncarrière beginnen. Hoewel jongeren nu vaak nog bij hun ouders wonen, of via hun werkgever een woning huren, is er behoefte aan permanente en zelfstandige woonruimte. Er is behoefte aan studio's en kleine appartementen tot 60m², maar ook aan kleine, betaalbare gezinswoningen om een gezin te starten.





Figuur 8 Woonbehoefte segmenten, Enquête programma wonen, november 2023

3.2 Visie en ambities: Waar willen we naar toe?

1. We zetten in op de bouw van circa 125 woningen van 2024 t/m 2030.

Om meer balans te krijgen in de huidige staat van de woningmarkt op Vlieland, zetten we in op de bouw van circa 125 woonruimten tot en met 2030. De bouw van 125 woningen t/m 2030 sluit aan bij de huidige behoefte en houdt rekening met een lichte groei in het aantal huishoudens de komende jaren. We hebben hierbij rekening gehouden met de actieve woningzoekenden op de wachtlijst voor een sociale huurwoning, het gebrek aan betaalbare koopwoningen, de druk op de bestaande voorraad, de hoge transactieprijzen, huishoudensverdunning door vergrijzing en de behoefte aan huisvesting voor maatschappelijk beroepen, horeca- en recreatiepersoneel.

Het toevoegen van woningen zorgt ervoor dat de woningmarkt meer in evenwicht komt en de Vlielandse economie en samenleving in stand wordt gehouden. Belangrijk aandachtspunt is de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het dorp, ook in relatie tot het aantal parkeerplekken per woning. Om de claim op de schaarse ruimte te verminderen ten gunste van woningbouw willen we het aantal auto's proberen terug te dringen. Wij willen daarom het aantal parkeerplekken per woning limiteren. Dit wordt verder uitgewerkt in de aanstaande mobiliteitsvisie.

Op het moment van schrijven zijn er in potentie voldoende woningbouwplekken in beeld om de 125 woonruimten te realiseren (Tabel 1). In de tabel is af te lezen dat meerdere projecten, zoals ook al eerder vermeld, niet door de gemeente worden uitgevoerd maar door particulieren. Toch is het belangrijk dat ze hier wel genoemd worden want het zijn ontwikkelingen die van invloed zijn op de totale ontwikkeling van de woningvoorraad. Op voorhand weten we niet exact in welk tempo en op welke schaal de bestaande woningvoorraad beter benut zal worden en hoe de druk op de woningmarkt zich verder ontwikkelt. Daarom zullen we de woonbehoefte blijven monitoren om bij te kunnen sturen in het woningbouwprogramma. Al deze particuliere plannen zijn hier niet specifiek beschreven, omdat al deze plannen langs de raad zijn geweest, of op dit moment nog vertrouwelijk zijn en in de nabije toekomst de raad zullen passeren.

Het belang van het woonbeleid en de volkshuisvesting vereist dat de gemeente daarop regie voert. De gemeente heeft een verantwoordelijkheid om beleid te formuleren en uit te voeren op het gebied van ruimtelijke ordening en bouwen en wonen. Door de afhankelijkheid van particuliere grondeigenaren kan de gemeente die regierol niet waarmaken. De regierol kan worden versterkt door het verkrijgen van eigen grondposities van voldoende omvang. Mede om deze reden is het noodzakelijk om op korte termijn in overleg te gaan met de provincie en Staatsbosbeheer over een mogelijk uitbreidingsgebied in natuurgebied. Het daarvoor aan te kopen gebied moet naast andere eisen voldoen aan de eis van klimaatbestendigheid op lange termijn.

	Woningbouwprogramma Vlieland				
Locatie	**Wie**	**Aantal woningen**	**Planstatus voorjaar 2024**	**Prijsklasse**	**Opmerkingen**
Achteromweg	Particulier	5	Hard	Midden huur	
Personeelshuisvesting Willem de Vlaminghweg	Particulier	15	Hard	Sociale huur	
Dorpsstraat 18	Particulier	5	Hard	Sociale huur Midden huur	
Dorpsstraat 202	Particulier	6	Hard	Sociale huur Midden huur	
Oude Bibliotheek	WoonFriesland	12	Planvorming	Sociale huur	
Personeelshuisvesting Middenweg	Particulier	12	Hard	Sociale huur	
Overige locaties in opstartfase	Gemeente Particulier	Circa 50	Verkenningsfase	Sociale huur Midden huur Betaalbare koop	Waaronder project (semi-) overheidspersoneel
Transformatie bestaand vastgoed	Gemeente Particulier	Circa 20	Verkenningsfase	Sociale huur Midden huur Betaalbare koop	
Totaal woningen regulier		**125**			
Vliehorst Campus	Ondernemers, Gemeente Onderwijs	24		Sociale huur	Tijdelijke bewoning door studenten

Tabel 1 Woningbouwprogramma Gemeente Vlieland t/m 2030

2. We zetten in op een complementair en betaalbaar woningbouwprogramma

We zetten ons in voor een complementair en betaalbaar woningbouwprogramma, dat een kwalitatieve aanvulling vormt op de al bestaande woningvoorraad, zodat de schaarse ruimte benut wordt voor woningen waaraan de behoefte het grootst aan (Tabel 2). De primaire focus ligt hierbij op betaalbare woningen voor kleine huishoudens, zoals studio’s en kleinere appartementen (met 1 of 2 slaapkamers). Daarnaast willen we ook de doorstroming op gang brengen. We onderzoeken hiervoor de mogelijkheden om op kleine schaal woningen toe te voegen voor gezinnen met middeninkomens. Bij de bouw van kleine appartementen sturen we op levensloopbestendigheid, zodat de woningen ook aantrekkelijk zijn voor kleine huishoudens in een latere levensfase. Het Kansrijk Woningbouwprogramma is een richtlijn voor de aankomende jaren. We blijven de ontwikkeling nauw volgen en sturen zo nodig bij naar behoefte.

Kansrijk woningbouwprogramma		
Sociaal[10]	**Midden**	**Duur**
50 - 60%	**30 – 40 %**	**5 - 10%**
Combinatie van woningen geschikt voor permanente bewoning en personeelshuisvesting	Zowel middeldure huurwoningen als betaalbare koopwoningen	Duurdere koopwoningen
Inzetten op alleenstaande of samenwonende starters	Inzetten op doorstroming vanuit corporatiebezit en starters	Inzetten op doorstroming vanuit corporatiebezit en reguliere koopwoningen
Voorkeur levensloopbestendig	Faciliteren van coöperatieve woonvorm	Voorkeur levensloopbestendig

Tabel 2 Verdeling prijssegmenten woningbouwprogramma gemeente Vlieland

3. We benutten de mogelijkheden om woningbouw aan te jagen

Om de kostenverhogende aspecten van bouwen op het eiland te compenseren, zetten we in op de mogelijkheid om het onrendabele toppenfonds uit de RegioDeal te benutten voor projecten die anders niet van de grond komen. Daarnaast handelen we proactief door het aanvragen van subsidies voor woningbouw, wanneer deze door de Provincie of het Rijk beschikbaar gesteld worden. Ook stimuleren we het toepassen van innovatieve bouwmethoden met geprefabriceerde bouwdelen, omdat daarmee de bouwkosten aanzienlijk verlaagd kunnen worden. Randvoorwaarde hierbij is dat deze bouwmethoden niet ten koste gaan van de karakteristieke beeldkwaliteit van het dorp en passen binnen het natuurlijke karakter van de omgeving. Tot slot benutten we de mogelijkheden binnen ons strategisch aankoopbeleid (Kader Strategisch aankoopbeleid Gemeente Vlieland 2024) om gronden of panden als gemeente zélf te kopen, om ontwikkeling van betaalbare woningen aan te jagen. De betaalbaarheid van de te ontwikkelen woonruimte willen we vast leggen in overeenkomsten met ontwikkelaars en in het Omgevingsplan.

4. We doen onderzoek naar flexibele betaalbare woonvormen

Om de leefbaarheid op het eiland op peil te houden en in te spelen op de actuele woonbehoefte, zonder de schaarse beschikbare ruimte permanent in gebruik te nemen, kan een flexibele schil aan woonruimte voor mensen die voor langere termijn op het eiland werken (en zich daar mogelijk willen vestigen) bijdragen. Daarnaast is de groei van het aantal huishoudens op lange termijn onzeker, en kan het toevoegen van tijdelijke woonruimte flexibel inspelen op onzekerheid in demografische groei. Los van de vraag of de ruimte binnen de dorpskern toereikend blijkt voor het accommoderen van deze behoefte, gaat de gemeente in gesprek met alle betrokken partijen (waaronder Staatsbosbeheer) over het voorbereiden van initiatieven buiten de dorpskern. Binnen het programma Waddeneilanden werken we hiervoor samen aan innovatieve kleinschalige woningbouw. De woningen kunnen aansluiten bij de behoefte van zowel starters en jonge gezinnen die op zoek zijn naar betaalbare woonruimte, als aan die van ouderen die kleiner willen wonen. Het realiseren van dergelijke kleinschalige woonvormen vergroot de leefbaarheid op het eiland, omdat door variatie in het woningaanbod toe te voegen, de beroepsbevolking en voorzieningen in stand gehouden kunnen worden. Door deze woningen duurzaam, klimaat, adaptief en circulair te bouwen, dragen deze woonvormen bij aan het verkleinen van de ecologische voetprint en aan de duurzaamheidsambities van de eilanden.

Daarnaast kunnen tijdelijke, flexibele concepten bijdragen aan het huisvesten van tijdelijke seizoensmedewerkers tijdens het hoogseizoen. Uit gesprekken met inwoners en werkgevers is gebleken dat het huisvesten van deze doelgroep binnen de dorpskern niet wenselijk is. Daarom staat de gemeente positief tegenover initiatieven voor tijdelijke huisvestingsoplossingen buiten de dorpskern, op daarvoor geschikte locaties, bijvoorbeeld op het bedrijventerrein. Het uitgangspunt is dat kwalitatieve en veilige huisvestingsoplossingen worden toegevoegd, waarbij nadelige gevolgen voor belanghebbenden en de natuurlijke omgeving beperkt blijven.

[10] Sociale huur: tot de liberalisatiegrens, in zowel de particuliere als corporatie woningvoorraad.

Uitvoeringsagenda | Kansen voor nieuwbouw

a) We voegen van 2024 t/m 2030 125 woningen toe
b) We ontwikkelen met partners de campus voor de Vlieland Academy
c) We blijven de woonbehoefte monitoren om zowel kwalitatief als kwantitatief bij te kunnen sturen in het nieuwbouwprogramma.
d) We staan open voor initiatieven voor tijdelijke en flexibele huisvesting buiten de dorpskern
e) We faciliteren initiatieven voor coöperatieve, betaalbare woonvormen
f) We starten de gesprekken op voor de realisatie van de mogelijkheid voor een uitbreidingsgebied in natuurgebied.

Tot slot wil Vlieland coöperatieve woonvormen faciliteren. Uit het inwonersonderzoek blijkt dat hiervoor interesse is onder eilanders. Een dergelijke vorm kan bijdragen aan het aankopen van (huidige) woningen door eilanders. Coöperatieve woonvormen kunnen daarnaast een waardevolle aanvulling zijn op het woningaanbod en kunnen het bestaande gat tussen de koop- en huurmarkt op het eiland helpen dichten. Coöperatieve woonvormen worden ontwikkeld door de toekomstige bewoners zelf. Bijkomend voordeel van coöperatieve woonvormen is dat het eigendom van de woningen binnen de coöperatie blijft en woningen dus blijvend betaalbaar zijn. Bij de ontwikkeling van alternatieve woonvormen trekken we, om kennis te delen, samen op met de andere Waddeneilanden.

4 Bereikbaar en betaalbaar wonen

4.1 Analyse: Wat zien we en wat komt er op ons af?

We zien dat er op Vlieland veel vraag is naar betaalbaar wonen: huurwoningen zijn schaars en koopwoningen die op de markt komen zijn voor de meeste Vlielanders niet betaalbaar. Hoewel elders in Nederland wachtlijsten voor sociale huurwoningen niet korter zijn en de woningprijzen ook in de rest van Nederland enorm gestegen zijn, maakt de eilandligging de problematiek op Vlieland wel uniek en extra uitdagend. Het is immers niet mogelijk om te verhuizen naar een naburige gemeente en toch primair onderdeel uit te blijven maken van de lokale maatschappij en economie. Daarnaast zien we dat het huishoudeninkomen op het eiland al lager lag vergeleken met bijvoorbeeld Harlingen, Noord-Nederland en Nederland en dat de verschillen de afgelopen jaren zijn toegenomen (Figuur 10).

Met de Huisvestingsverordening heeft de gemeente een instrument in handen om te kunnen sturen in de beschikbaarheid van de betaalbare woningvoorraad. De recent door het Rijk gewijzigde Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten meer regie op de verdeling van betaalbare huurwoningen en koopwoningen.

Sociale huur

De sociale huurwoningen van WoonFriesland vormen 35% van de gehele woningvoorraad. De toewijzing van de woningen wordt door de gemeente verzorgd. Sociale huurwoningen worden met voorrang toegewezen aan mensen met economische-maatschappelijke binding met het eiland en op volgorde van inschrijfduur op de wachtlijst.. De regels en procedure voor de toewijzing van vrijkomende sociale huurwoningen staan gepubliceerd op de website van de gemeente Vlieland. Hoewel er binnen de gehele woningvoorraad relatief veel sociale huurwoningen zijn en de gemeente Vlieland hiermee al voldoet aan de ambitie uit de Woondeal Friese Waddeneilanden, is de vraag ernaar toch groot. Dit is te zien in het aantal reacties per woning, ten opzichte van het totaal aan ingeschreven personen op de wachtlijst. Daarnaast is er weinig doorstroming in de sociale huursector: vergeleken met het gemiddelde van Friesland is de mutatiegraad relatief laag. Huishoudens stromen weinig door uit de sociale huursector naar bijvoorbeeld een koopwoning. Er is op Vlieland dan ook sprake van relatief hoge goedkope scheefhuur[11] (27%) ten opzichte van Nederland (12%)[12]. Tot slot past de sociale woningvoorraad niet bij de huishoudenomvang van de meeste woningzoekenden: de woningen die te huur worden aangeboden zijn veelal eengezinswoningen, terwijl bijna 60% van de woningzoekenden eenpersoonshuishoudens betreft, waarvan de helft onder de 30 jaar[13].

Particuliere verhuur

De particuliere verhuursector maakt 26% van de totale woningvoorraad uit en omvat voor een belangrijk deel woningen van horecaondernemers die verhuurd worden aan hun personeel. Het gaat hierbij om zowel woningen voor zeer tijdelijk personeel dat alleen tijdens het hoogseizoen op het eiland verblijft, als om woningen voor permanent personeel en alle gradaties daartussen. Daarnaast zijn er ook dienstwoningen van bijvoorbeeld Staatsbosbeheer en Defensie op Vlieland. De verhuur van de woningen in de particuliere sector is veelal gebonden aan een arbeidscontract bij de werkgever. Enerzijds maakt dit de positie van werknemers erg kwetsbaar: Het wisselen van baan wordt belemmerd, omdat dan een nieuwe woonruimte gezocht moet worden. Anderzijds is het voor werkgevers essentieel dat zij hun eigen werknemers ook kwalitatief goede huisvesting kunnen bieden. Met andere woorden; als zij geen goede woonruimte kunnen bieden krijgen ze geen (geschikt) personeel.

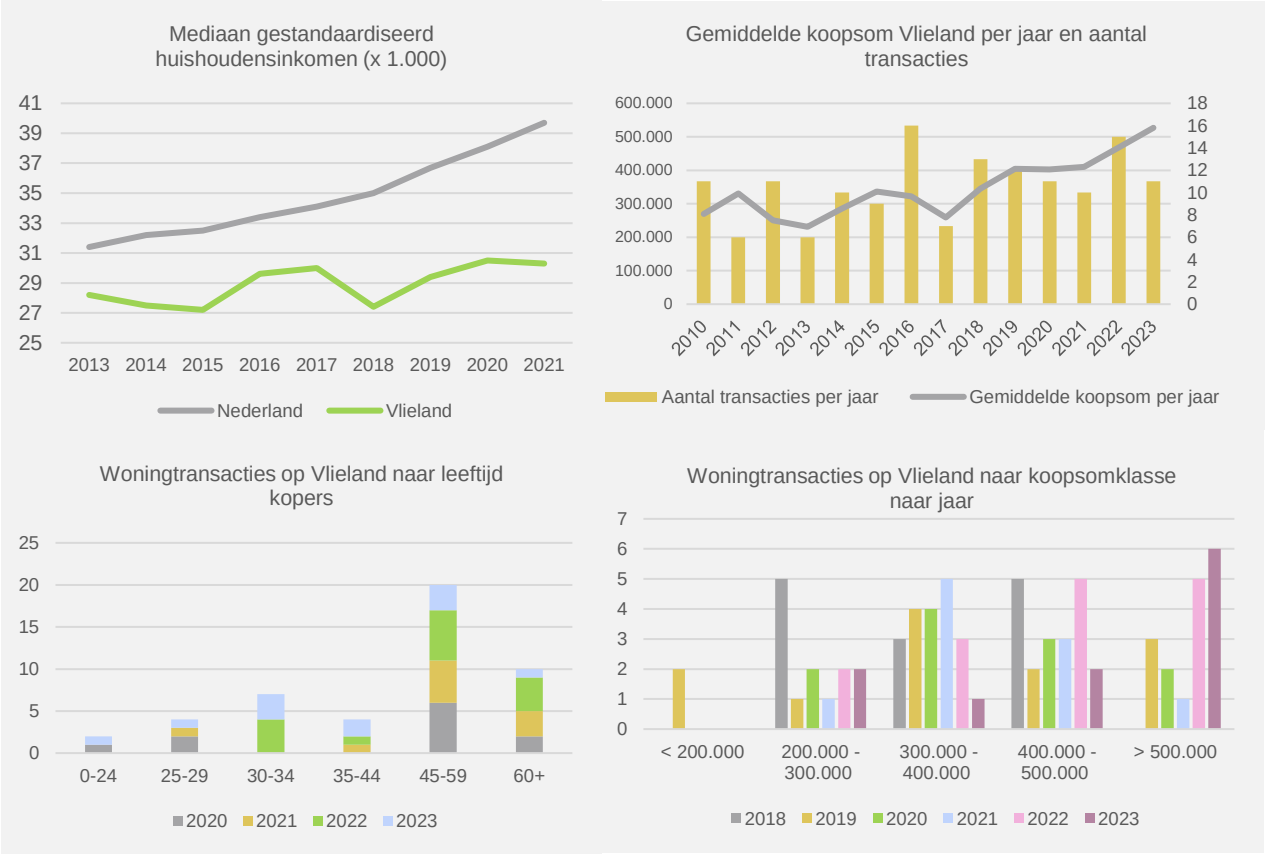
Koopsector

Van de woningen op Vlieland zijn 39% koopwoningen. De marktwaarde van woningen op Vlieland ligt hoog ten opzichte van het Nederlands gemiddelde, maar is vergelijkbaar met de marktwaarde van woningen in de kuststreek van Noord- en Zuid-Holland en Zeeland. De gemiddelde prijs per m² op Vlieland lag in het 4e kwartaal van 2023 op €6.300,-, terwijl deze gemiddeld in Nederland ca. €3.900 bedroeg[14]. De hoge

[11] Goedkope scheefhuur: Huurders hebben een te hoog inkomen voor de sociale huurwoning
[12] Bron: cbs via www.waarstaatjegemeente.nl, geraadpleegd 13-2-2024
[13] Bron: gemeente Vlieland, januari 2024
[14] Calcasa via www.waarstaatjegemeente.nl, geraadpleegd 13-2-2024

gemiddelde prijs per m² in combinatie met relatief veel grondgebonden woningen en het beperkte aanbod resulteert in hoge woningprijzen.

De verkoopprijzen van woningen die te koop komen op Vlieland sluiten niet aan bij het inkomen van het gemiddelde huishouden op het eiland, omdat het aantal alleenstaanden toeneemt en Vlielandse huishoudeninkomens relatief laag liggen ten opzichte van de rest van Nederland. Dit probleem is de laatste jaren versterkt: de gemiddelde verkoopprijs van woningen op Vlieland is harder gestegen dan gemiddeld in Nederland, terwijl de inkomensontwikkeling op Vlieland juist achter is gebleven (Figuur 9). Hoewel Vlieland voorrangsregels heeft vastgesteld voor mensen met economische binding met het eiland, voor koopwoningen onder de in de Huisvestingsverordening opgenomen prijsgrens, zien we dat veel woningen alsnog niet door de beoogde doelgroep gekocht kunnen worden. Dit komt doordat de woningprijzen vaak hoger liggen dan de in de Huisvestingsverordening opgenomen prijsgrens. Veel woningen worden uiteindelijk verkocht aan particulieren van buiten het eiland of aan ondernemers voor de huisvesting van personeel. Slechts een enkeling kan als starter de koopwoningmarkt betreden.



Figuur 9 CBS 2023 en Kadaster 2024

4.2 Waar willen we naartoe?

1. We intensiveren de beschikbare instrumenten

Omdat de beschikbare ruimte voor nieuwbouw beperkt is, is het belangrijk dat we alle andere knoppen waar we aan kunnen draaien om te sturen in de beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen voor Vlielanders, nuttig gebruiken. We benutten allereerst de mogelijkheden van de Huisvestingswet 2014 om de schaarse woningen op het eiland zoveel mogelijk toe te laten komen aan huishoudens met economische binding met het eiland. Zo passen we de Huisvestingsverordening aan, door de prijsgrens te koppelen aan de WOZ waarde in plaats van aan de koopprijs. Zo wordt het prijsopdrijvende effect van de bindingseis voor koopwoningen beperkt. Daarnaast stellen we de opkoopbescherming in werking, om te voorkomen dat woningen gekocht worden om te verhuren. We houden de hardheidsclause in de Huisvestingsverordening in stand zodat in heel uitzonderlijke gevallen het mogelijk blijft om woningen met voorrang toe te wijzen aan werknemers in een cruciaal beroep.

Om ervoor te zorgen dat de regels ook worden nageleefd, is een goede handhaving van de Huisvestingsverordening van belang. Daar gaan we extra capaciteit voor beschikbaar stellen. Op deze manier borgen we dat woningen op Vlieland ook daadwerkelijk bewoond worden door de beoogde doelgroepen. We trekken samen op met de andere Waddeneilanden voor meer uniformiteit in de Huisvestingsverordening binnen de Regiodeal.

Parallel onderzoeken we of er definities en regels in het Omgevingsplan aangepast moeten worden om beter te kunnen sturen op het oneigenlijk gebruik van woningen en tegelijkertijd de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Te denken valt bijvoorbeeld aan het aanscherpen van de definitie van permanente bewoning, om oneigenlijk gebruik van woningen verder te beperken. Ook hierin trekken we op met de andere eilandgemeenten en stemmen we af met het Ministerie van Binnenlandse Zaken om de mogelijkheden maximaal te benutten.

2. We maken ons hard voor betaalbare woningen voor jongeren.

Hoewel het voor iedereen op Vlieland moeilijk is om een woning te vinden, geldt dit nog het allermeest voor jongeren. Zij hebben vanwege hun leeftijd minder inschrijftijd voor de sociale huursector opgebouwd en hebben veelal een te laag inkomen en vermogen om een koopwoning te kunnen financieren. Tegelijkertijd is de groep jongeren die zich permanent op het eiland wil vestigen de laatste jaren gegroeid. Voor de vitale leefgemeenschap, de leefbaarheid en economie op Vlieland vinden we het belangrijk om deze jongeren vast te houden. In de nieuwbouwopgave zetten we daarom in op de realisatie van kleine betaalbare woningen voor jonge starters. Om huurders, die een onzelfstandige of tijdelijke woonruimte huren, wel uitzicht te kunnen geven op doorstroming naar permanente, zelfstandige woonruimte, is het uitgangspunt dat zij hun inschrijftijd voor een sociale huurwoning kunnen behouden. Ook kunnen jongeren op dit moment hun inschrijftijd voor een sociale huurwoning behouden wanneer zij tijdelijk voor hun opleiding aan de wal wonen, zodat zij een mogelijkheid krijgen om terug te keren.

In principe is het uitgangspunt dat sociale huurwoningen enkel beschikbaar zijn voor huishoudens onder de landelijk bepaalde inkomensgrens voor sociale huurwoningen. Wel handhaven we de werkwijze met WoonFriesland, dat er ook aan woningzoekenden met een hoger inkomen verhuurd mag worden, omdat er voor de middeninkomens nauwelijks tot geen aanbod is buiten de sociale huursector.

3. We ondersteunen koopstarters

Voor koopstarters is het op Vlieland zeer moeilijk om een woning te verkrijgen. Er zijn op Vlieland nauwelijks betaalbare koopwoningen. Gevolg hiervan is dat gezinnen soms ongewenst in een sociale huurwoning blijven wonen. Om een steuntje in de rug te geven aan Vlielandse koopstarters en doorstroming uit de sociale huursector op gang te brengen, gaan we onderzoeken of de Starterslening via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SvN) soelaas biedt. Andere gemeenten hebben daar al ervaring mee opgedaan en we gaan onderzoeken of het ook voor starters in onze gemeente een oplossing biedt. Daarnaast sluiten we aan bij de mogelijkheden die een eventueel

Nationaal Fonds betaalbare koopwoningen[15] biedt. Op deze manier wordt doorstroming binnen de sociale huursector op gang gebracht.

4. Nieuwe betaalbare koopwoningen houden we betaalbaar

Wanneer nieuwbouwwoningen gebouwd worden met een verkoopprijs onder de grens die wordt genoteerd in de Huisvestingsverordening, willen we ervoor zorgen dat deze woningen ook voor toekomstige volgende eigenaren betaalbaar blijven. Zo wordt dezelfde koopwoning voor meerdere generaties aan startende huishoudens bereikbaar. Om hierop te kunnen sturen onderzoeken we de mogelijkheden hiertoe door bijvoorbeeld inkomensafhankelijke huur/koopconstructies via erfpacht. Om ervoor te zorgen dat nieuwe betaalbare koopwoningen ook toekomen aan de beoogde doelgroepen verplichten we de kopers hiervan om de woning zelf te bewonen en gedurende een aantal jaren in bezit te houden. Dit kan via zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding in de koopakte. Verder verankeren we de betaalbaarheid van woningen via regels in het Omgevingsplan. Ook de eerdergenoemde coöperatieve woonvormen dragen bij aan langdurige betaalbaarheid van woonruimte voor middeninkomens. We steunen daarom initiatieven door inwoners die zich richten op coöperatieve, betaalbare woonvormen.

Uitvoeringsagenda | Bereikbaar en betaalbaar wonen

a) We actualiseren onze Huisvestingsverordening
b) We scherpen definities en regels in het Omgevingsplan aan om beter te kunnen sturen op beschikbaarheid en betaalbaarheid van woonruimte
c) We benutten de mogelijkheden binnen ons strategisch aankoopbeleid om betaalbare woningbouw aan te jagen
d) We onderzoeken hoe we koopstarters kunnen ondersteunen door bijvoorbeeld startersleningen te verstrekken voor betaalbare koopwoningen
e) Bij de ontwikkeling van nieuwbouw koopwoningen passen we zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding toe
f) We gaan extra capaciteit inzetten op het handhaven van de Huisvestingsverordening.
g) We onderzoeken het inzetten van erfpacht als instrument om grip te houden op de betaalbaarheid van koopwoningen.

[15] Kamerbrief over meer kansen voor koopstarters | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

5 Personeelshuisvesting

5.1 Analyse: Wat zien we en wat komt er op ons af?

Om te kunnen werken op Vlieland is huisvesting een belangrijke voorwaarde. Werkgevers op het eiland nemen dan ook verantwoordelijkheid voor het huisvesten van hun personeel. Dit geldt voor de ondernemers in de toeristische sector, maar ook in andere sectoren, zoals de bouw en (semi) overheidsinstellingen, bijvoorbeeld in het onderwijs, bij de gemeente, de zorg of Defensie. Het type huisvesting hangt sterk af van de duur van de arbeidsrelatie. Hierin zijn grofweg drie groepen te onderscheiden met verschillende huisvestingsbehoefte:

- Vaste werknemers die jaarrond op het eiland (komen) werken en wonen. Deze groep werknemers heeft behoefte aan reguliere, zelfstandige woningen met voldoende privacy. Deze groep vestigt zich voor lange tijd op het eiland en schrijft zich ook in bij de gemeente en omvat 63% van het totaal aantal medewerkers op het eiland.
- Deeltijd personeel dat jaarrond, of op projectbasis op het eiland werkt. Deze groep woont veelal aan de wal, maar heeft behoefte aan huisvesting met voldoende privacy gedurende enkele dagen in de week. In het geval van personeel werkzaam in de toeristische sector, gaat het om huisvesting in logiesfuncties vooral tijdens het weekend en in het geval van personeel werkzaam in andere sectoren om huisvesting gedurende de werkweek.
- Seizoenspersoneel, dat tijdens het hoogseizoen tijdelijk op het eiland werkt en hiervoor ook tijdelijk op het eiland verblijft. Deze groep werknemers werd voorheen veelal in logiesfuncties gehuisvest met gedeelde slaapzalen of kamers, keuken en sanitair. Tegenwoordig heeft ook deze groep behoefte aan meer privacy met liefst eigen slaapkamer en kleinschalige gedeelde voorzieningen.

Hoewel het aantal overnachtingsplaatsen op het eiland niet wordt uitgebreid en alle accommodaties in het hoogseizoen vol zitten, zien we wel een groei in de breedte: het voor- en naseizoen wordt drukker bezocht Dit heeft zijn weerslag op de huisvestingsbehoefte van personeel. We zien een verschuiving naar personeel dat zich langduriger bindt aan het eiland en behoefte heeft aan hoogwaardiger huisvesting in reguliere woonruimte. Werkgevers ervaren het bieden van passende huisvesting als een grote uitdaging voor het aantrekken en met name vasthouden van kwalitatief personeel[16].

We zien dat, vanwege het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden, woningen in het dorp worden opgekocht door ondernemers voor personeelshuisvesting. Waar het gaat om huisvesting van seizoenspersoneel is dit een ongewenste ontwikkeling, omdat het de leefbaarheid van het dorp niet ten goede komt. In het hoogseizoen ervaren omwonenden soms overlast, terwijl leegstand in het laagseizoen op de loer ligt. Ook zien we dat onderwijs- en zorginstellingen reguliere particuliere en sociale woonruimte huren voor de huisvesting van parttime personeel dat een deel van de week op het eiland verblijft. Hierdoor wordt het aanbod aan woonruimte voor regulier woningzoekenden nog verder beperkt.

5.2 Wat zijn onze ambities

1. We realiseren en faciliteren aanvullende personeelshuisvesting

Zowel vanuit de ondernemers in de toeristische sector als binnen (semi)overheidsinstellingen, waaronder dus gemeente, Defensie, zorg en onderwijs, zijn initiatieven gestart voor het anders huisvesten van personeel. We juichen de komst van andere huisvestingsvormen toe, omdat het toevoegen van passende huisvestingsvormen voor tijdelijk personeel de bestaande woonruimte vrijmaakt voor regulier woningzoekenden. We ondersteunen het gezamenlijk initiatief van meerdere ondernemers voor de realisatie van een gezamenlijke woonvoorziening voor personeel in de toeristische sector gekoppeld aan een leer-werktraject aan de Vliehorst Campus

Daarnaast realiseren we samen met andere werkgevers in de (semi)publieke sector een woongebouw voor medewerkers. Een door meerdere werkgevers gedeelde woonvoorziening kan

[16] Rapport personeel en huisvesting, Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd (2021)

bijdragen aan een jaarronde bezetting. Ook de initiatieven van ondernemers voor de realisatie van woonruimte voor vast personeel in het dorp dragen bij aan het voorzien in de woonbehoefte op het eiland. Tot slot ondersteunen we het initiatief voor *tiny houses* bij De Jutter voor de huisvesting van onderwijspersoneel. Hoewel binnen de personeelshuisvesting er een grijs gebied is tussen huisvesting en woonruimte, zorgt de toevoeging van personeelshuisvesting in iedere vorm wel voor verlichting van de druk op reguliere woonruimte. De initiatieven voor personeelshuisvesting staan daarom opgenomen in ons woningbouwprogramma t/m 2030.

2. We verbeteren de positie van huurders, maar houden ook oog voor het belang van werkgevers

Goede huisvesting van personeel is essentieel om de eilandeconomie draaiende te houden en is daarom voor werknemers van belang. Tegelijkertijd zien we ook dat de koppeling van arbeidsovereenkomsten aan de huur van een wooneenheid de positie van werknemers verzwakt. De balans tussen enerzijds het belang van flexibiliteit in huisvesting van personeel voor de lokale economie en anderzijds de behoefte aan vaste woonruimte voor inwoners werkzaam op het eiland is hierin belangrijk. Het sluiten van tijdelijke huurovereenkomsten wordt per 1 juli 2024 met de inwerkingtreding van de wet Vaste Huurcontracten beperkt. De gemeente Vlieland maakt zich, in samenwerking met de andere Waddeneilanden, hard voor een uitzondering op deze wetgeving vanwege de bijzondere situatie als eilandgemeente. Wel zouden voor vaste werknemers, die ook ingeschreven staan op Vlieland, vaste huurcontracten de norm moeten zijn. Hierbij onderzoeken we al dan niet samen met andere eilandgemeenten de mogelijkheden om de belangen van zowel werkgevers als werknemers te borgen bij de huisvesting van personeel dat zich op het eiland vestigt. De instelling van een huurteam door bijvoorbeeld een vereniging als de Bewonersraad, kan hierin een belangrijke rol spelen.

Voor de sociale huursector zullen de belangen van huurders van WoonFriesland vanaf 2024 behartigd worden door huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland. Zij vertegenwoordigen de huurders van sociale huurwoningen op het eiland bij het tot stand komen van de prestatieafspraken.

Om misstanden in de verhuurpraktijk tegen te gaan, hebben we een meldpunt in werking gesteld, waarbij huurders, woningzoekenden en anderen, al dan niet anoniem, terecht kunnen met signalen en meldingen over ongewenst verhuurgedrag. Deze meldingen kunnen bijvoorbeeld gaan over een te hoge borg of servicekosten of huurdiscriminatie. Wanneer signalen binnenkomen over ongewenst verhuurgedrag zal de gemeente hierop acteren. Hiermee voldoen we aan de Wet Goed Verhuurderschap.

3. Huisvesting van personeel is passend bij de duur van hun verblijf

Het karakteristieke beschermde dorpsgezicht willen we koesteren. Daarnaast is het belangrijk dat naast het grote aantal horeca- en winkelfuncties ook voldoende reguliere woonruimte behouden blijft in het dorp om de levendigheid op peil te houden. We verstrekken daarom geen vergunningen voor het omzetten van reguliere woonruimte naar onzelfstandige huisvesting voor tijdelijk personeel in de Dorpsstraat. Wel is het belangrijk om te blijven voorzien in voldoende huisvesting van personeel dat hiervoor in het hoogseizoen op het eiland verblijft. Uitgangspunt hierbij is dat huisvesting plaatsvindt in logiesfuncties, in plaats van in reguliere woningen met huurbescherming. Uit het onderzoek naar personeelshuisvesting blijkt dat er op Vlieland een aanvullende behoefte is aan huisvesting voor tijdelijk personeel[17]. De reeds lopende initiatieven concentreren zich veelal op woonruimte van personeel dat langere tijd op het eiland werkzaam is. Daarom onderzoeken we samen met de werkgevers hoe we hiernaast het beste invulling aan kunnen geven aan de huisvestingsbehoefte van tijdelijk personeel, zodat ongewenste situaties van huisvesting van tijdelijk personeel in het dorp teruggedraaid kunnen worden. De RegioDeal biedt de kans om hier in regionaal verband mee aan de slag te gaan. De eerste gesprekken hierover en inventarisaties hebben reeds plaatsgevonden. Wanneer we het Omgevingsplan herzien hebben we aandacht voor de verschillende typen huisvesting voor vast, deeltijd- en seizoenspersoneel.

[17] Rapport personeel en huisvesting – Vlieland, Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd (2021)

Uitvoeringsagenda | Personeelshuisvesting

a) We monitoren de huisvestingsbehoefte van tijdelijk, deeltijd- en vast personeel
b) We realiseren een huisvestingsconcept voor (semi-) overheidspersoneel
c) We faciliteren de belangen van huurders van WoonFriesland, onder andere bij het tot stand komen van de prestatieafspraken.
d) De gemeente stimuleert het instellen van een huurteam door bijvoorbeeld de Bewonersraad voor de particuliere sector.
e) We gaan met werkgevers in gesprek over passende huisvesting van tijdelijk / seizoenspersoneel.

6 Wonen en zorg

6.1 Analyse: Wat zien we en wat komt er op ons af?

Er zijn op Vlieland verschillende aandachtsgroepen die op dit moment of in de toekomst zorg of ondersteuning nodig hebben. Denk hierbij aan zorg en ondersteuning vanuit de Jeugdwet, Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), Wet langdurige zorg (Wlz), de Wet inburgering (Wi), de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs), de Participatiewet (Pwet) en de Zorgverzekeringswet (ZvW). Deze aandachtsgroepen worden, naast de zorg en ondersteuning zoals hierboven benoemd, in hun individuele situatie ondersteund door familie, vrienden en kennissen, ook wel mantelzorgers genoemd.

Ter indicatie enkele cijfers van de zorg en ondersteuning op Vlieland:

5,7% van de **inwoners** heeft een toewijzing vanuit de Wmo (cijfers 2023 Dienst)

(2022: 5,9%)

8,3% van de jeugdigen **t/m 17 jaar** heeft in het 2023 een toewijzing vanuit de Jeugdwet (cijfers 2023 Dienst)

(jaar 2022: 8,5%)

1% van de **Inwoners** heeft een indiactie vanuit de Wlz

O,8% van de **Inwoners** volgen een traject naar werk vanuit de Participatiewet (cijfers 2023 Dienst)

2,9 % van de **Inwoners** maakt aanspraak op zorg vanuit de ZvW

(cijfers 2022 CBS)

Op dit moment zijn er op Vlieland ten opzichte van andere leeftijdsgroepen relatief veel 50-64 jarigen. De verwachting is logischerwijs dat in deze groep in de toekomst meer huishoudens zullen zijn met een toenemende zorgvraag.

Er vindt weinig doorstroming plaats binnen de woningvoorraad, dat geldt voor zowel huur- als koopwoningen. Onder de jongeren is er een woonwens maar onder ouderen is er geen actieve verhuiswens. Een aanzienlijk deel van de ouderen die vanwege hun leeftijd zorg nodig hebben of niet meer (helemaal) zelfstandig kunnen wonen, zal willen verhuizen naar Boswijk. De meeste ouderen willen echter graag in hun huidige woning blijven. Daarom gaan de kosten voor aanpassingen aan huizen, betaald door de Wmo, waarschijnlijk omhoog in de toekomst (figuur 10).

Figuur 10 Enquête Programma Wonen gemeente Vlieland, 65+ respondenten, november 2023.

Naast huisvesting is het zorgen voor voldoende zorgpersoneel nu en in de toekomst een aandachtspunt. De Rijksoverheid zet met de programma's 'Een thuis voor iedereen', 'Wonen en zorg voor ouderen', Wonen, ondersteuning en zorg (WOZO)' en het programma 'Volkshuisvesting' in op de realisatie van passende huisvesting voor verschillende aandachtsgroepen met een zorgvraag. Hierbij verschuift het zorglandschap van wonen met zorg in een (intramurale) instelling, naar zo veel mogelijk zelfstandig wonen met ondersteuning.

In 2023 heeft de gemeente het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) ondertekend. Het doel is om tegen 2040 een generatie te hebben die gezond is, veerkrachtig en op kan groeien, leven, werken en wonen in een gezonde omgeving met een sterke sociale gemeenschap. Een voorbeeld uit de uitvoeringsagenda van GALA is het stimuleren van activiteiten in openbare ruimtes, en het standaard meenemen van gezondheid bij het opstellen van ruimtelijk beleid. Natuur, schone lucht en geen sprake van hittestress, al kan dit in de toekomst toe gaan nemen. In aanvulling op de natuurlijke omgeving zijn er ontwikkelingen als het verkeersplein en de beweeglus rond het sportveld, die uitnodigen tot ontmoeten en bewegen.

Met de komst van Boswijk heeft Vlieland een woonwijk gerealiseerd voor mensen die nu of in de toekomst lichte tot zware of complexe zorg nodig hebben. Naast 31 zelfstandige woningen is er ook zorgvilla 'De Ton' met zeven woonplekken. Ook zijn er drie zorggeschikte woningen waar 24-uurs verpleeghuiszorg geleverd kan worden. Vlakbij de Boswijk staan acht woningen die geschikt zijn voor senioren en die met voorrang aan deze doelgroep worden toegewezen. De woonruimte in Boswijk is bedoeld voor inwoners die nu of in de nabije toekomst als gevolg van beperkingen en belemmeringen niet meer zelfstandig kunnen wonen. In Boswijk is ook een dorpshuis gerealiseerd dat plaats biedt aan dagbesteding, zorgvoorzieningen en buurtactiviteiten. Hiermee wordt voor dit moment voldoende voorzien in faciliteiten die uitnodigen tot bewegen en ontmoeten. Hoewel er op dit moment een evenwicht is tussen vraag en aanbod in Boswijk, is de verwachting dat de behoefte aan wonen met zorg en ondersteuning (binnen de verschillende aandachtsgroepen) richting 2040 toeneemt.

Het nationale programma ‘Een Thuis voor Iedereen’ en de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting verplicht gemeenten voorrang te verlenen aan aandachtsgroepen. In tabel 3 is aangegeven om welke groepen dit gaat en in welke mate deze groepen op dit moment voorkomen op Vlieland.

Wettelijke urgentiecategorien	Op Vlieland aanwezig
Mantelzorgverleners- en ontvangers	Ja
Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben	Incidenteel individueel maatwerk
Uitstromers Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen, klinische geestelijke gezondheidszorg, accommodaties jeugdzorg	Incidenteel individueel maatwerk
Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel	Uitzonderlijke situaties
Uitstromers (jeugd)detentie met 3 maanden of langer detentie en uitstromers forensische zorg	Uitzonderlijke situaties
Uitstappende sekswerkers die gebruik maken van een uitstapregeling	Nee
Statushouders (via wettelijke taakstelling)	Nee

Tabel 3 Wettelijke urgentiecategorien, Platform 31, bewerking Sweco

Vlieland heeft net als de andere Friese Waddeneilanden een uitzonderingspositie voor het huisvesten van bepaalde aandachtsgroepen. Op het eiland is de druk op de woningvoorraad, om de eigen samenleving draaiende te houden, zeer hoog en zijn er geen uitwijkmogelijkheden naar andere gemeenten. Daarnaast zijn er op het eiland minder mogelijkheden om efficiënt goede zorg en ondersteuning te verlenen aan alle aandachtsgroepen. Daarom voert de gemeente Leeuwarden de taakstelling voor het huisvesten van statushouders voor Vlieland uit. Dit neemt niet weg dat statushouders welkom zijn om zich op Vlieland te vestigen. Ook voor wat betreft de gevolgen van de spreidingswet voor de huisvesting van asielzoekers, maken we ons hard voor de uitzonderingspositie als eilandgemeente en gesprekken met het Rijk en de provincie. We participeren mee in de ontwikkeling van de Friese Urgentieverordening waarin regionale afspraken over de urgentiegroepen worden vastgelegd.

De Friese gemeenten hebben in 2022 het convenant ‘Weer Thuis’ afgesloten met zorgpartijen en woningcorporaties, over de huisvesting van inwoners die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Vlieland maakt hierover lokale afspraken binnen de prestatieafspraken met WoonFriesland, huurdersorganisaties en zorgaanbieders.

6.2 Wat zijn onze ambities?

1. Inwoners van Vlieland kunnen zo lang mogelijk zelfstandig wonen

Onze ambitie is dat inwoners van Vlieland zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Met de realisatie van Boswijk hebben we een complete Woonzorgvoorziening tot stand gebracht, die momenteel voldoende woonruimte biedt op het eiland aan mensen met een zorgbehoefte. Om ook in de toekomst te zorgen voor voldoende aanbod van wonen en zorg, verrichten we onderzoek naar de toekomstige behoeften en mogelijke oplossingen. Waar mogelijk maken we de kleine, betaalbare woningen in onze nieuwbouwprojecten levensloopbestendig, zodat ze flexibel kunnen worden ingezet en geschikt zijn voor alle aandachtsgroepen in alle leeftijden.

Tot slot faciliteren we het samenwonen van meerdere generaties binnen een familie of soort gelijke situatie, waarbij de woning kan worden gesplitst zolang de mantelzorg nodig is, of onder strikte voorwaarden in sommige situaties een flexwoning op het erf kan worden geplaatst. Dit biedt de mogelijkheid voor inwoners

om zelfstandig te blijven wonen terwijl mantelzorgers en zorgontvangers in elkaars nabijheid kunnen blijven wonen.

2. We kunnen voldoende ondersteuning en zorg bieden aan onze inwoners die dit nodig hebben

Op dit moment zijn er inwoners die baat zouden hebben bij betere zorg in een meer geschikte woning, zoals bijvoorbeeld in Boswijk. Het is van belang om zowel de huidige als toekomstige bewoners met een zorgbehoefte te informeren over de beschikbare mogelijkheden. Voor inwoners die terughoudend zijn om te verhuizen naar een meer passende woning, bieden we praktische ondersteuning.

Voor de toekomstbestendigheid in zorg en ondersteuning werken we vanuit de principes van het programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO). WOZO draagt bij aan een brede maatschappelijke beweging, om een omslag te maken in de organisatie van ondersteuning en zorg. De leidende principes zijn: zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan.

3. Inwoners zijn zich bewust van wat hun eigen mogelijkheden zijn om langer zelfstandig te kunnen wonen

Deze ambitie richt zich specifiek op het bewustzijn, de eigen verantwoordelijkheid en de capaciteiten van inwoners om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.

De vraag, en daarmee de kosten, naar woningaanpassingen via de Wmo zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. De verwachting is dat deze stijging de komende jaren doorzet, onder invloed van vergrijzing. Om grip te houden op de kosten voor Wmo-woningaanpassingen gaan we inwoners stimuleren om eerder na te denken over hun toekomstige behoeften en waar mogelijk zelf te anticiperen op mogelijke woningaanpassingen. Ook gaan we kritisch kijken naar het afwegingskader voor het verstrekken van woningaanpassingen. Zo houden we woningaanpassingen beschikbaar voor inwoners die echt niet zonder kunnen en/of aanpassingen zelf niet kunnen betalen. We gaan hiervoor ook in gesprek met de inwoners, met name de ‘nieuwe senioren’ om alternatieven en oplossingen te vinden. Daarnaast gaan we aan de slag met een bewustwordingscampagne op dit gebied.

4. Onze ambitie is dat alle inwoners die ondersteuning nodig hebben, de mogelijkheid hebben om op Vlieland te blijven wonen

Ondanks de realisatie van Boswijk zullen nog steeds mensen met een zorgbehoefte er voor kiezen om in hun huidige woning te blijven wonen. Of die niet terecht kunnen in Boswijk. We streven ernaar om zo lang mogelijk veilig en zelfstandig wonen te bevorderen. We werken aan beleid met betrekking tot woningaanpassingen om de toenemende kosten als gevolg van langer zelfstandig wonen te beheersen. Om dit te realiseren moet gebruik worden gemaakt van een netwerk aan formele en informele zorg, zoals de inzet van mantelzorg. Mantelzorg wordt ondersteund via het loket Welzijn. Daarnaast zetten we in op innovatieve ontwikkelingen, zoals domotica en zorg-op-afstand. We volgen daarom nauwlettend de ontwikkelingen van Eiland Health uit de Regiodeal en zorginnovaties die voortkomen uit het Fries Integraal Zorgakkoord.

Tot slot verplicht de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting gemeenten om voorrang te geven aan de aandachtsgroepen die op zoek zijn naar een sociale huurwoning. Hiervoor sluiten we aan bij de gezamenlijke aanpak van de Friese urgentieverordening, die in 2024 verder wordt ontwikkeld. Het is echter belangrijk op te merken dat we ons blijven inzetten voor de uitzonderingspositie van Vlieland, samen met andere eilandgemeenten. Dit doen we vanwege de beperkte ondersteuningscapaciteit en het beperkte aanbod van woningen op het eiland. Ons uitgangspunt is dat we urgentiecategorieën huisvesten op voorwaarde dat er sprake is van economisch-maatschappelijke binding met Vlieland. We ondersteunen mantelzorg op het eiland, omdat dit de druk op de formele zorg verlicht. Voor specifieke doelgroepen,

waarvoor volgens de Wet Regie op de Volkshuisvesting verplichte urgentie geldt, maar die waarschijnlijk maar zelden voorkomen op het eiland, zullen we per situatie maatwerk leveren.

De komende jaren zetten we ons zoveel mogelijk in op preventie, oftewel het voorkomen, verminderen en uitstellen van de zorgvraag. Hiermee voorkomen we een onnodig zware druk op de zorg en de woningmarkt en vergroten we de mogelijkheden voor een leven lang wonen op Vlieland. De aanpak op preventie richt zich op het versterken van de sociale basis en de "eigen kracht" van inwoners. Het Vlielander plan van aanpak voor het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) en de regionale werkagenda van het Fries Integraal Zorgakkoord vormen de basis van de aanpak. Deze werkagenda wordt opgesteld in 2024. Waar de acties uit de werkagenda aansluiten bij dit Programma Wonen worden deze toegevoegd aan de uitvoeringsagenda Wonen en Zorg.

5. Er is voldoende huisvesting voor zorgpersoneel

Voor het leveren van 24 uurs zorg is huisvesting voor zorgpersoneel van cruciaal belang, zodat zij ook 's nachts beschikbaar zijn. Momenteel wonen veel zorgmedewerkers op het vasteland en verblijven ze een aantal dagen per week in één van de woningen in Boswijk. Het streven is om de woningen in Boswijk beschikbaar te houden voor de aandachtsgroepen. In de nieuwe woonvoorziening voor (semi)overheidspersoneel zal daarom voldoende woonruimte voor zorgpersoneel worden gecreëerd. Daarnaast moet er blijvend gewerkt worden aan een wervingscampagne voor zorgpersoneel onder mensen van het eiland zelf.

Uitvoeringsagenda | Wonen en Zorg

a) We voeren een woon-zorganalyse uit samen met onze zorgpartners. Op basis hiervan bepalen we of en welke aanvullende woonzorgvoorzieningen nodig zijn.
b) Bij de realisatie van kleine nieuwbouwwoningen hebben we oog voor levensloopbestendigheid
c) We werken aan het aanpassen van het beleid met betrekking tot woonvoorzieningen.
d) We gaan aan de slag met een bewustwordingscampagne onder “nieuwe senioren”
e) We sluiten waar mogelijk aan bij de Fryske urgentieverordening, waarbij we oog houden voor de uitzonderingspositie als eilandgemeente.
f) We zetten ons in om bewoners zolang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen in een passende woning.

Bijlage 1 Uitvoeringsagenda

Om het behalen van de ambities uit het Programma Wonen en het realiseren van het woningbouwprogramma te kunnen monitoren, rapporteren we jaarlijks over de acties uit de uitvoeringsagenda en de toevoeging van woonruimte door nieuwbouw, transformatie of het benutten van de bestaande woningvoorraad. Op deze momenten kan besloten worden dat het nodig is om ambities aan te scherpen of bij te stellen. Onderstaand zijn de acties uit de uitvoeringsagenda benoemd.

2. Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad

a) We nemen regels op in de Huisvestingsverordening en het Omgevingsplan voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad door splitsing, woningdelen, kamerverhuur en wonen in bijgebouwen of op erven
b) We handhaven op illegaal en oneigenlijk gebruik van woningen op basis van de regels in de Huisvestingsverordening en het Omgevingsplan
c) We faciliteren woningverduurzaming voor woningeigenaren en geven inwoners voorlichting over de Energietransitie

3. Kansen voor nieuwbouw

a) We voegen van 2024 t/m 2030 125 woningen toe
b) We ontwikkelen met partners de campus voor de Vlieland Academy
c) We blijven de woonbehoefte monitoren om zowel kwalitatief als kwantitatief bij te kunnen sturen in het nieuwbouwprogramma
d) We staan open voor initiatieven voor tijdelijke en flexibele huisvesting buiten de dorpskern
e) We faciliteren initiatieven voor coöperatieve, betaalbare woonvormen
f) We starten de gesprekken op voor de realisatie van de mogelijkheid voor een uitbreidingsgebied in natuurgebied

4. Bereikbaar en betaalbaar wonen

a) We actualiseren onze Huisvestingsverordening
b) We scherpen definities en regels in het Omgevingsplan aan om beter te kunnen sturen op beschikbaarheid en betaalbaarheid van woonruimte
c) We benutten de mogelijkheden binnen ons strategisch aankoopbeleid om betaalbare woningbouw aan te jagen
d) We onderzoeken hoe we koopstarters kunnen ondersteunen door bijvoorbeeld startersleningen te verstrekken voor betaalbare koopwoningen
e) Bij de ontwikkeling van nieuwbouw koopwoningen passen we zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding toe
f) We gaan extra capaciteit inzetten op het handhaven van de Huisvestingsverordening.
g) We onderzoeken het inzetten van erfpacht als instrument om grip te houden op de betaalbaarheid van koopwoningen.

5. Personeelshuisvesting

a) We monitoren de huisvestingsbehoefte van tijdelijk, semi-permanent en vast personeel
b) We realiseren een huisvestingsconcept voor (semi) overheidspersoneel
c) We faciliteren de belangen van huurders van WoonFriesland onder andere bij het tot stand komen van de prestatieafspraken.
d) De gemeente stimuleert het instellen van een huurteam door bijvoorbeeld de Bewonersraad voor de particuliere sector.
e) We gaan met werkgevers in gesprek over passende huisvesting van tijdelijk / seizoenspersoneel.

6. Wonen en Zorg

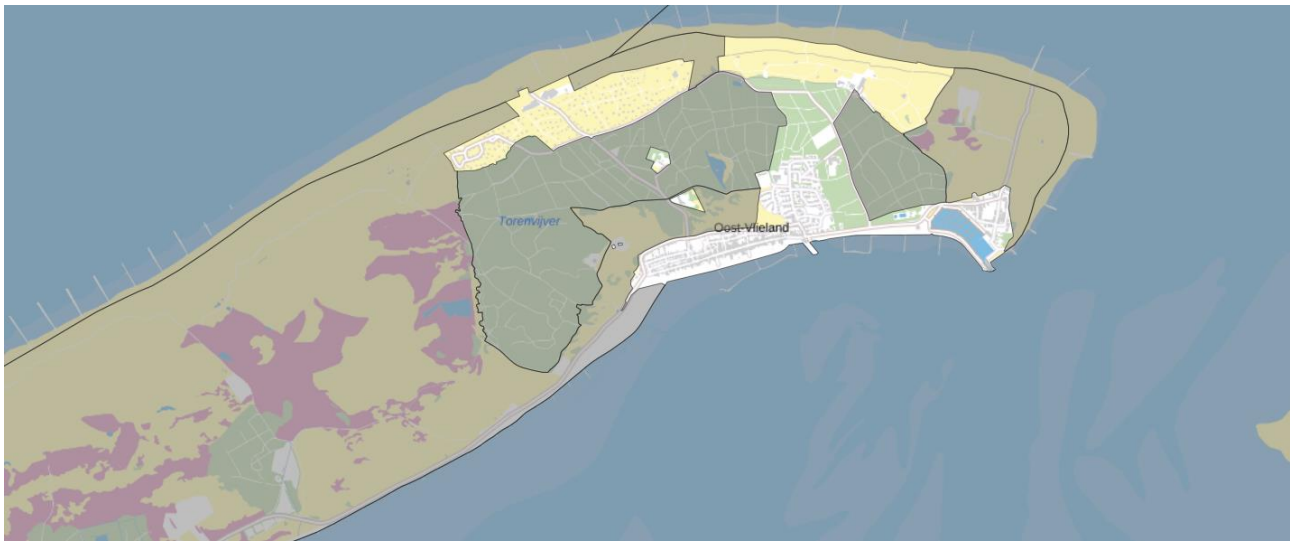
a) We voeren een woon-zorganalyse uit samen met onze zorgpartners. Op basis hiervan bepalen we of en welke aanvullende woonzorgvoorzieningen nodig zijn.
b) Bij de realisatie van kleine nieuwbouwwoningen hebben we oog voor levensloopbestendigheid
c) We werken aan het aanpassen van het beleid met betrekking tot woonvoorzieningen.
d) We gaan aan de slag met een bewustwordingscampagne onder “nieuwe senioren”
e) We sluiten waar mogelijk aan bij de Fryske urgentieverordening, waarbij we oog houden voor de uitzonderingspositie als eilandgemeente.
f) We zetten ons in om bewoners zolang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen in een passende woning.

Bijlage 2 Actieplan

	2024	2025	2026	2027	2028
Opstellen ruimtelijk kwaliteitskader					
Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad					
Handhaven op Huisvestingsverordening					
Voorlichting over Energietransitie (in samenwerking)					
Kansen voor nieuwbouw					
Vrijmaken locatie Vliehorst					
Realisatie huisvesting Vlieland Academy					
Realisatie tiny houses De Jutter					
Realisatie huisvesting (semi)overheden					
Verwerven bouwlocaties					
Realisatie nieuwbouw op diverse locaties					
Monitoring op voortgang realisatie nieuwbouw					
Start gesprekken uitbreidingslocatie in natuurgebied					
Bereikbaar en betaalbaar wonen					
Actualiseren Huisvestingsverordening					
Regels aanscherpen om te sturen op beschikbaarheid en betaalbaarheid van woonruimte					
Uitvoering strategisch aankoopbeleid					
Onderzoek starterslening en/of andere stimuleringsfondsen					
Onderzoek inzetten instrument erfpacht					
Onderzoek en inventarisatie coöperatief wonen					
Personeelshuisvesting					
Monitoring woonbehoefte verschillende groepen personeel					

Rol bewonersraad implementeren in beleid					
Professionalisering rol bij wet goed verhuurdersschap					
Wonen en zorg					
uitvoeren woon-zorganalyse					
Bewustwordingscampagne "nieuwe senioren"					
Fryske urgentieverordening					
Praktische ondersteuning bij verhuizing					
Aanpak GALA					

Bijlage 3 Gebiedskaart



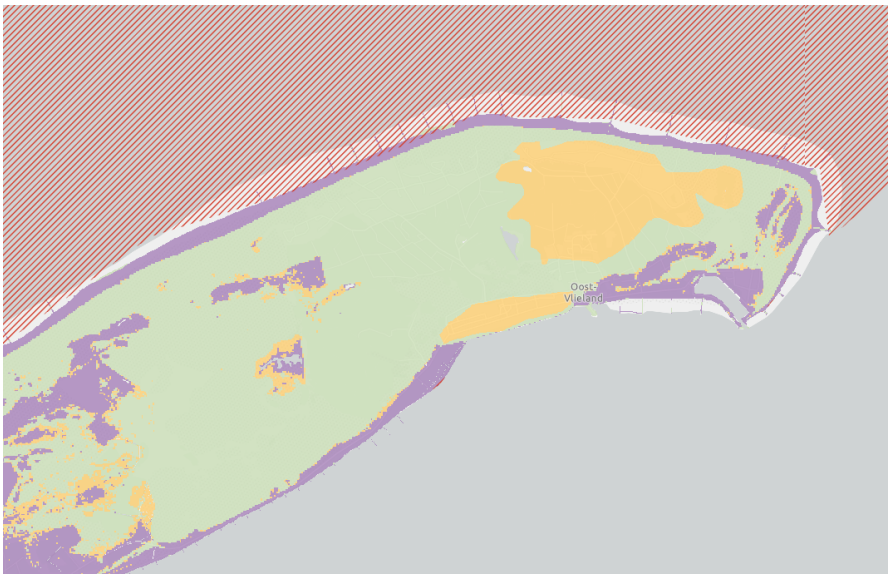
Legenda:

Natura 2000

De rest muv dorp, Strandhotel Seeduyn en de vakantiehuizen in Duinkersoord, Vliepark en de Ankerplaats vallen onder Natuurnetwerk Nederland.

Bijlage 4 Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving

Het ruimtelijk afwegingskader is een beslissingsondersteunend instrument voor gemeenten, waterschappen en provincies. Het helpt hen om bij locatiekeuzes voor nieuwe woningbouw, werklocaties, publieke gebouwen of industriegebieden een goede afweging te maken vanuit het water- en bodemsysteem.
Het gehele kader is te vinden via https://klimaatadaptatienederland.nl/aan-de-slag/overheden/klimaatadaptief-bouwen/



Deze kaart geeft alleen informatie over het water en bodemsysteem, andere onderwerpen die relevant zijn voor ruimtelijke keuzes zijn niet meegenomen.

Ja Er is geen of zeer laag risico vanuit het water- en bodemsysteem, maatlat toepassen is voldoende.

Ja, mits: kleine opgave Ontwikkelen vraagt naast inrichting volgens de Maatlat om een aanvullende inspanning om klimaatadaptief te bouwen.

Ja, mits: middelgrote opgave Ontwikkelen vraagt naast inrichting volgens de Maatlat om een middelgrote aanvullende inspanning om klimaatadaptief te bouwen

Ja, mits: grote opgave Ontwikkelen vraagt naast inrichting volgens de Maatlat om een grote aanvullende inspanning om klimaatadaptief te bouwen.

Nee, tenzij De negatieve gevolgen door een ontwikkeling of de combinatie van kans en gevolg op wateroverlast of -slachtoffers is zo groot dat een ontwikkeling hier onwenselijk is, tenzij aan harde voorwaarden wordt voldaan.

Nee, niet bouwen Een ontwikkeling is niet toegestaan.

Kustuitbreiding is voorlopig niet toegestaan