stec groep



Zorgeloos thuis op Schiermonnikoog

Uitvoeringsprogramma woonvisie: met een nieuwe horizon voor wonen en zorg in 2024-2029

18 oktober 2023

Inhoudsopgave

1. Toekomstbestendige voorraad 3

2. Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling 5

3. Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, zorg en welzijn 7

4. Leefbare woonomgeving 11

5. Overkoepelend 13

1. Toekomst-bestendige voorraad

We maken prestatieafspraken met WoonFriesland over het aanpassen van hun voorraad naar meer levensloopbestendige woningen

Hoe: We maken prestatieafspraken met WoonFriesland over het aanpassen van hun voorraad naar meer levensloopbestendige woningen. Momenteel bezit WoonFriesland op Schiermonnikoog 34 appartementen zonder lift. Deze woningen zijn niet geschikt voor mensen met een slechte/afnemende mobiliteit. Daarnaast faciliteren we particuliere huishoudens die hun woning willen aanpassen, maar die dit zelf niet kunnen bekostigen, vanuit ons Wmo budget. We onderzoeken daarbij bij aanvragen goed welke mogelijkheden aanvragers zelf hebben om in de woningaanpassing te voorzien. Dit is standaardprocedure bij elk huisbezoek.

Wie: gemeente Schiermonnikoog en WoonFriesland
Wanneer: 2024-2028

We zetten onze nieuw verzilverlening in om zorg- en aanpassingsbehoeften van particuliere huishoudens te faciliteren

Hoe: We zetten onze nieuwe verzilverlening in om zorg- en aanpassingsbehoeften van particuliere huishoudens te faciliteren. Met de SVn Verzilverlening kunnen huiseigenaren van minimaal 57 jaar en met een overwaarde tegen lage kosten geld lenen. Ook als je inkomen beperkt is. De lening is bedoeld om de eigen woning te verbeteren, seniorvriendelijk te maken of te verduurzamen.

Wie: gemeente Schiermonnikoog
Wanneer: 2024-2028

We gaan met onze (toekomstige) ouderen het gesprek aan om kwalitatieve woonwensen op te halen en monitoren de vraag vanuit deze doelgroep

Hoe: Op dit moment is er beperkt sprake van doorstroming op de Schiermonnikoogse woningmarkt. Dit terwijl er de laatste jaren meerdere levensloopgeschikte woningen aan de voorraad zijn toegevoegd. Ouderen hebben alleen toen niet, of slechts zeer beperkt, de verhuisstap naar deze woningen gemaakt. De woningen worden daarom nu bewoond door andere doelgroepen en zijn daarmee niet beschikbaar voor ouderen. Als reden om niet te verhuizen geven ouderen vaak aan dat ze hun vertrouwde omgeving niet willen verlaten. Ook zien sommige ouderen op tegen de

verhuizing naar een beter passende woning, waardoor ze soms langer dan gewenst in hun minder passende woning blijven wonen. Ouderen overwegen vaak alleen te verhuizen naar echt aantrekkelijk, passend, betaalbaar en levensloopbestendig aanbod. We gaan daarom het gesprek aan met onze (toekomstige) ouderen om het te hebben over hun woonwensen. Waar moet een woning aan voldoen? En onder welke voorwaarden verhuizen zij?

Wie: gemeente Schiermonnikoog
Wanneer: 2024

We zetten een informatiecampagne op om huishoudens vroegtijdig te informeren over toekomstbestendig wonen

Hoe: Huishoudens willen (en moeten) langer zelfstandig thuis wonen. De informatiecampagne is erop gericht mensen tijdig bewust te maken van het feit dat dit gepaard kan gaan met een aanpassing van de woning en woonomgeving. De informatiecampagne zal daarom onder andere gaan over het tijdig levensloopgeschikt maken van de huidige woning. Dit zodat inwoners veilig oud kunnen worden op het eiland. Denk hierbij aan informatie over aanpassingsmogelijkheden, maar ook over technische mogelijkheden in huis (denk aan technologische innovaties, digitale systemen, domotica en robotica). De campagne moet daarentegen ook gaan over de mogelijkheden om te verhuizen naar een meer geschikte woningen (welke woningen zijn dat) en de praktische zaken die daarbij komen kijken.

Wie: gemeente Schiermonnikoog, zorgpartijen en WoonFriesland
Wanneer: 2024-2025

We begeleiden inwoners actief bij verhuiskeuzes en zetten instrumenten in om 60-plussers te verleiden en ontzorgen om te verhuizen naar een meer passende woning

Hoe: In het verlengde van de informatiecampagne begeleiden we inwoners actief bij het maken van verhuiskeuzes en zetten we gericht instrumenten (zoals wooncoaches, regelingen en financiële prikkels) in om 60-plussers in zowel de sociale als particuliere huur en koopvoorraad, als de kans zich voordoet, te verleiden en te helpen verhuizen naar een meer passende woning. Uit onderzoek van RIGO (2022) blijkt dat het inzetten van dit soort maatregelen erg effectief is (zie bijlage rapport).

Wie: gemeente Schiermonnikoog en WoonFriesland
Wanneer: 2024-2025

2. Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling

We actualiseren onze woningbouwprogrammering

Hoe: We benutten onze in- en uitbreidingslocaties om tot 2030 zo'n 70 extra woningen bij te bouwen. We actualiseren daarvoor onze woningbouwprogrammering. We werken samen met WoonFriesland en andere ontwikkelende partijen de woningbouwplannen voor onze in- en uitbreidingslocaties verder uit. De te bedienen doelgroepen (inclusief type en prijs) zijn daarbij het vertrekpunt. Om betaalbaar te kunnen bouwen én in te kunnen spelen op specifieke woonwensen, zetten we in op een brede verzameling van woningen. Het gaat daarbij om zowel appartementen, grondgebonden woningen, woningen in combinatie met zorg en alternatieve woonvormen. We geven deze eisen vooraf mee aan de ontwikkelende partij. We betrekken ook de provincie Fryslân in dit proces.

Naast volkshuisvestelijke randvoorwaarden geven we ook andere randvoorwaarden mee aan de voorkant van een project. We zijn daarbij terughoudend in het stellen van aanvullende eisen (denk aan materiaalkeuzes, detaillering van welstand en bijzondere eisen rondom duurzaamheid). Extra eisen brengen namelijk extra kosten met zich mee en dit zet de betaalbaarheid onder druk. Dit betekent daarentegen niet dat we alles loslaten. Daar waar nodig stellen we extra eisen (denk bijvoorbeeld aan locaties met overgang van dorp naar duin of passendheid bij eilanderbebouwing). Daarbij blijft de betaalbaarheid voorop staan. Indien onze eisen (op bijvoorbeeld het gebied van duurzaamheid) het realiseren van betaalbare woningen bemoeilijken, bekijken we hoe we hier als gemeente (financieel) aan kunnen bijdragen.

Wie: gemeente Schiermonnikoog, ontwikkelaars, bouwers, WoonFriesland en provincie Fryslân
Wanneer: 2024-2030

We zetten onze nieuwe starterslening in om starters te helpen bij de financiering van hun eerst koopwoning

Hoe: De starterslening is aan te vragen door huishoudens die voor de eerste keer een eigen woning kopen. De lening overbrugt (met een maximum van € 50.000) het verschil tussen de prijs van de woning en de hypotheek bij de bank. De lening kan worden aangevraagd voor woningen met een prijs onder de nationale NHG-grens (€ 405.000).

Wie: gemeente Schiermonnikoog
Wanneer: 2024-2028

We zetten instrumenten in om woningen betaalbaar te maken en houden

Hoe: Voor de bestaande bouw zetten we de volgende instrumenten in: opkoopbescherming en woningsplitsen reguleren/beperken via de huisvestingsverordening en de starterslening. Om onze nieuwe woningen betaalbaar te bouwen en houden gaan we, aanvullend, werken met de instrumenten: percentages woningbouw categorieën in het omgevingsplan, restricties voor uit- en opbouwmogelijkheden in het omgevingsplan en KoopGarant (vergelijkbaar met het Maassluise model). In het bijlage rapport is een uitgebreide toelichting over deze drie instrumenten opgenomen.

Wie: gemeente Schiermonnikoog
Wanneer: 2024 (uitwerken/vastleggen instrumenten), 2024-2028 (toepassen instrumenten)

We wijzen locatie(s) aan voor de realisatie van bijzondere woonvormen

Hoe: Om bijzondere woonvormen ruimte te bieden wijzen we in onze woningbouw-programmering een concrete locatie aan voor de realisatie van dit soort particuliere initiatieven.

Wie: gemeente Schiermonnikoog
Wanneer: 2024

We stellen beleid en kaders op waaraan experimentele, flexibele, innovatieve woonvormen en andere particuliere (collectieve) initiatieven getoetst worden

Hoe: We stellen beleid en kaders op waaraan experimentele, flexibele, innovatieve woonvormen en andere particuliere (collectieve) initiatieven getoetst worden. Welke locaties stellen we bijvoorbeeld beschikbaar? Hoeveel woningen mogelijk daar staan? Hoe groot mogen deze zijn? En hoe lang mogen ze er staan? Maar ook: welke eisen gelden er voor constructieveiligheid, ventilatie en brandveiligheid? We houden dit kader zo beperkt en beknopt mogelijk. We nemen alleen het strikt noodzakelijk op. Dit om het creatieve karakter van deze initiatieven zoveel als mogelijk tot uiting te laten komen. We bieden daarnaast, indien gewenst, passende ondersteuning om gezamenlijk tot resultaat komen. Particuliere initiatiefnemers hebben namelijk minder inhoudelijke kennis dan professionele ontwikkelaars.

Wie: gemeente Schiermonnikoog en particuliere initiatiefnemers
Wanneer: 2024-2028

3. Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, zorg en welzijn

We versterken (bestaande) netwerken rondom kwetsbare inwoners om deze op een zo aangenaam mogelijke wijze zelfstandig te kunnen laten leven en functioneren

Hoe: We brengen de (bestaande) netwerken rondom kwetsbare inwoners in kaart. Het gaat dan bijvoorbeeld om de ambulante hulpverleners, de persoonlijke begeleiders, betrokkenen van WoonFriesland, mantelzorgers, et cetera. Vervolgens willen we deze netwerken versterken met als uitgangspunt de behoefte van de kwetsbare inwoners. Om ze op een zo aangenaam mogelijke wijze zelfstandig te kunnen laten leven en functioneren. Door verbindingen te leggen zijn kwetsbare inwoners beter in staat om sociale netwerken op te bouwen en te onderhouden.

Wie: gemeente Schiermonnikoog, zorg- en welzijnspartijen en WoonFriesland
Wanneer: 2024

We ondersteunen mantelzorgers

Hoe: officiële cijfers komen niet overeen met de daadwerkelijke situatie. We weten dat er meer mantelzorgers zijn dan er in de cijfers terugkomen, onder meer door observaties van zorgpartijen en team zorg en welzijn. Veel van hen zijn of willen niet officieel bekendstaan als mantelzorger, maar ook hen willen we ondersteuning bieden. We zetten een laagdrempelig mantelzorgsteunpunt en mantelzorgbeleid op om zowel de bekende als onbekende mantelzorgers te kunnen ontlasten en ondersteunen. Onderdeel van dit beleid kan bijvoorbeeld een mantelzorgcafé en een dag voor de mantelzorger zijn, maar ook het ontwikkelen van aanbod op het gebied van respijtzorg.

Wie: gemeente Schiermonnikoog
Wanneer: 2024-2025

We onderzoeken de mogelijkheden van een geclusterd woonzorgconcept op het eiland

Hoe: Landelijk zien we dat zorgorganisaties samen met woningcorporaties en ontwikkelaars plannen ontwikkelen voor nieuwe woonzorgvormen. We gaan samen met deze partijen onderzoeken hoe er op Schiermonnikoog een woonzorgconcept gerealiseerd kan worden. In

eerste instantie denken we aan de locatie Oude Riich, nabij het zorgcentrum. Op basis van eerste gesprekken met zorgpartijen nemen we daarbij een paar aandachtspunten mee:

- Het realiseren van een woonzorgvoorziening is allerminst een eenvoudige opgave en gaat gepaard met financiële risico's. We zijn als gemeente bereid dit risico (samen met de betreffende zorgorganisatie) te lopen.
- We redeneren vanuit een haalbare businesscase. Hiervoor moeten we proberen budgetten, die op basis van verschillende wetten bestaan, te ontschotten. We gaan hierover in overleg met het Rijk.
- We gaan uit van een gemengd woonzorgconcept waarin zorgbehoevenden met verschillende indicaties samenwonen. Inclusiviteit is hierbij dan het uitgangspunt. Met het oog op diversiteit, vitaliteit en de exploitatie van zowel gebouw als dienstverlening zijn woonzorgvoorzieningen erbij gebaat om meerdere doelgroepen bijeen te brengen. Alleen zo kunnen we voldoende omvang en massa creëren om een woonzorgconcept te realiseren.
- Het proces om te komen tot een woonzorgconcept op Schiermonnikoog eist een intensief samenwerkingstraject tussen gemeente, zorgorganisaties, zorgverzekeraar en WoonFriesland. Wij zijn kartrekker van dit samenwerkingsverband.

Wie: gemeente Schiermonnikoog, zorgverzekeraar, zorgverlener, WoonFriesland en bewoners.
Wanneer: 2024-2025

We nemen een fysieke gezonde leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten expliciet mee bij nieuwe (bouw)projecten

Hoe: Een gezonde woon- en leefomgeving stimuleert inwoners om hun gezondheid te verbeteren. Dit betekent: een wijk die veilig, duurzaam en klimaatbestendig is, met fiets- en wandelpaden die goed bereikbaar en veilig zijn en met in de buurt ontmoetingsplekken, voorzieningen en leuke activiteiten die voor iedereen toegankelijk zijn. Samen met onze inwoners werken we vanuit positieve gezondheid aan een gezonde leefomgeving. Er zijn verschillende bouwprojecten in voorbereiding. De busremise, het oude bezoekerscentrum, het leer- en ontwikkelcentrum en de oude Boelensschool. Bij inrichting van de publieke ruimte houden we rekening met bankjes, groen en ontmoetingsruimte. De omgeving wordt wandelvriendelijk ingericht. Belanghebbenden en omwonenden krijgen gelegenheid hun ideeën in te brengen. Daarnaast wordt, om verkeer te verminderen en de verkeersveiligheid te vergroten, een deel van het centrum omgevormd tot woonerf.

Wie: gemeente Schiermonnikoog, inwoners, ontwikkelaars/bouwers en WoonFriesland
Wanneer: 2024-2028

We presenteren onze beleidsvisie op sociale basis

Hoe: We presenteren in 2024 een beleidsvisie op de sociale basis, met aandacht voor gebiedsgerichte uitvoering. Hierin komen in ieder geval de volgende thema's aan de orde: sociale samenhang of samenlevingsopbouw, mantelzorg, tegengaan van eenzaamheid, inzet en ondersteuning van vrijwilligerswerk en professionals sociaal domein.

Wie: gemeente Schiermonnikoog
Wanneer: 2024

We breiden de mogelijkheden voor ontmoeting uit

Hoe: Door de ouderenwerker worden inloopochtenden georganiseerd in het Koningshuis. Hier kunnen ouderen terecht voor gezelschap, een praatje en eventueel een maaltijd. Door het jaar heen worden er verschillende activiteiten georganiseerd, zoals een paasontbijt, een diner in één van de horecagelegenheden, of uitstapjes naar de vaste wal. We breiden de inloopvoorziening in het Koningshuis uit en onderzoeken de mogelijkheden om volwaardige dagbesteding op het eiland aan te kunnen bieden.

Wie: gemeente Schiermonnikoog
Wanneer: 2024

We werken samen met (thuis)zorg- en welzijnspartijen aan de brede opschaling en toepassing van hybride zorg

Hoe: Conform de afspraken die over dit thema in het Integraal Zorgakkoord (IZA) zijn benoemd, maken we met (thuis)zorg- en welzijnspartijen afspraken over het prioriteren, evalueren en implementeren van hybride zorg aan de hand van het zorgtransformatiemodel van het kenniscentrum digitale zorg (patiëntvertegenwoordigers, zorgprofessionals, zorgaanbieders en zorgverzekeraars).

Wie: gemeente Schiermonnikoog, patiëntvertegenwoordigers, zorgprofessionals, zorgaanbieders en zorgverzekeraars
Wanneer: 2024-2028

We zetten een woonzorgtafel op

Hoe: De woonzorgtafel is een breed overleg met gemeente, WoonFriesland, (thuis)zorg- en welzijnspartijen, het zorgkantoor en de zorgverzekeraars. Deze partijen komen twee keer per jaar bij elkaar om de staat van de woonzorgopgave in de breedte te bespreken. Vanuit de woonzorg-tafels, organiseren we kleinere thematafels waaraan ook belanghebbende inwoners en deelnemers aan informele zorgstructuren kunnen deelnemen (praten met, niet over). Jaarlijks wordt bepaald welke thema's aan bod moeten komen. De woonzorgtafels leveren input voor verdere uitvoering van het uitvoeringsprogramma van deze woonvisie, de ontwikkelingen van nieuwe woonvormen en de prestatieafspraken met WoonFriesland.

Wie: gemeente Schiermonnikoog, WoonFriesland, Thuiszorg Het Friese Land, Noorderbreedte, het zorgkantoor, zorgverzekeraars, overige Waddeneilanden en inwoners.
Wanneer: 2024-2025

We spelen mankracht vrij om de zorgtransformaties te begeleiden

Hoe: We gaan binnen de Regiodeal kijken hoe we aan kunnen sluiten op het (FR)IZA en hoe we mankracht vrij kunnen spelen om de zorgtransformaties op het eiland kunnen begeleiden.

Wie: Gemeente Schiermonnikoog
Wanneer: 2024-2025

4. Leefbare woonomgeving

We werken uit welke beroepen cruciaal zijn en onder welke voorwaarden zij voorrang krijgen

Hoe: We werken uit welke beroepen vallen onder cruciale beroepen en welke daarmee onder welke voorwaarden voorrang krijgen bij het toewijzen van sociale huurwoningen. De beroepsgroepen die straks door de VNG genoemd worden als cruciaal zijn daarbij het startpunt. Zodra deze er is onderzoeken we of en in hoeverre we hierop kunnen/willen aansluiten. Met elkaar scherpen we de lijst aan en verwerken we deze in de huisvestingsverordening.

Wie: gemeente Schiermonnikoog
Wanneer: 2024

We gaan locaties aanwijzen en gereedmaken waar flexibele woonunits voor tijdelijk personeel kunnen worden gerealiseerd

Hoe: Samen met het ondernemers pakt de gemeente meer regie in huisvesting van tijdelijke personeel. De gemeente wijst passende locaties aan en zorgt voor nutsvoorzieningen. Het bedrijfsleven is verantwoordelijk voor aanschaf en verhuur van de woonvoorziening. Met de ondernemers maken we ook afspraken over de kwaliteit en het gebruik van de personeels-woningen. Hierbij kan gedacht worden aan ‘glampingachtige’ woonconcepten waarin seizoenspersoneel comfortabel kan wonen, maar die na het piekseizoen ook weer makkelijk kunnen worden afgebroken en gestald. Deze seizoenswoningen staan er dus per definitie niet permanent. Dit is één van de oplossingsrichtingen. De gemeente en ondernemers blijven in gesprek over de huisvesting van deze groep en de vormgeving daarvan.

Wie: gemeente Schiermonnikoog, in samenspraak met ondernemers
Wanneer: 2024-2025

We gaan strenger reguleren en handhaven

Hoe: De huisvestingsverordening reguleert dat woningen niet zomaar anders dan voor permanente bewoning mogen worden gebruikt. Bij ander gebruik, zoals een tweede woning, (gedeeltelijk) recreatieve verhuur of (gedeeltelijk) andere doeleinden, is een onttrekkingsvergunning vereist. Hiermee reguleren we het gebruik van woonruimten. Daarnaast zullen wij handhaven in situaties waar woonregels worden overtreden. We zetten hiervoor extra FTE’s in op onze juridische afdeling en op de handhaving van woningen die bestemd zijn voor permanente bewoning. Hieraan koppelen we een passend communicatieplan. Handhaving is

namelijk niet iets negatiefs. De handhaving is noodzakelijk voor een leefbaar Schiermonnikoog, waarbij woningen kunnen worden vrijgemaakt voor permanente bewoning.
Wie: gemeente Schiermonnikoog
Wanneer: 2024-2028

5. Overkoepelend

We monitoren de ontwikkeling op de woningmarkt en de voortgang van onze woonvisie en uitvoeringsacties

Hoe: We monitoren jaarlijks de ontwikkelingen op de woningmarkt en de voortgang van onze woonvisie en uitvoeringsacties. We brengen hierover verslag uit aan de gemeenteraad. Waar nodig updaten en scherpen we (onderdelen van) het uitvoeringsprogramma en/of onze visie aan. Ook zorgen we er (via de versnellingstafels en monitor) voor dat de provincie Fryslân twee keer par jaar op de hoogte is en blijft van onze voortgang ten aanzien van de regionale woondeal-afspraken. Ook blijven we met de gemeenteraad in gesprek over de ambtelijke capaciteit die nodig is om de doelen en uitvoeringsacties van de woonvisie uit te kunnen voeren.

Wie: gemeente Schiermonnikoog
Wanneer: 2024-2028

We formaliseren de samenwerking tussen de Waddeneilanden

Hoe: We blijven als onderdeel van de regiodeal (Programma Waddeneilanden) de samenwerking opzoeken met de andere Waddeneilanden. We zetten (onder leiding van het Waddenkantoor) in op een formalisatie van de onofficiële samenwerking tussen wethouders en medewerkers van de Waddeneilanden.

Wie: Friese Waddeneilanden en het Waddenkantoor
Wanneer: 2024-2025

We maken jaarlijks prestatieafspraken met WoonFriesland, de Bewonersraad en onze zorgpartijen over de volgende thema's:

Hoe: We maken met WoonFriesland prestatieafspraken over:

- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid en kwaliteit
- Zorg en welzijn
- Leefbaarheid
- Natuur

Wie: gemeente en WoonFriesland
Wanneer: 2024

We gaan inwoners van de gemeente Schiermonnikoog actief informeren over het voorrangstoewijzingsstelsel zoals opgenomen in de vernieuwde huisvestingsverordening

Hoe: We maken op onze gemeentelijke website een pagina aan die specifiek en alleen over de huisvestingsverordening en -vergunning gaat. De pagina's www.schiermonnikoog.nl/huizen en www.schiermonnikoog.nl/huisvestingsvergunning-schiermonnikoog vormen hiervoor de basis. Op deze pagina leggen we de werking van de huisvestingsverordening (wat regelen we hier precies mee) en -vergunning (wie heeft wanneer voorrang) eenvoudig en in begrijpelijke taal uit. Ook maken we een stromenschema zodat inwoners zelf in één oogopslag kunnen zien wie wanneer voorrang krijgt en waarom dus een bepaalde woning toegewezen is aan iemand.

Wie: gemeente Schiermonnikoog
Wanneer: 2024

Colofon

Datum: 18 oktober 2023
Projectnummer: 22.411
Opdrachtgever: Gemeente Schiermonnikoog
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Bouke Timmen, Joery Schouten en Maartje Lucassen

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arhnem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl