stec groep



Naar uitvoerbaar woonbeleid voor Schiermonnikoog

Maartje Lucassen en Joery Schouten

16 mei 2023

stec groep

Vanavond in gesprek over kader, proces, woonopgaven en vervolg

- Context nieuwe woonzorgvisie: waarom en wat is het?
- Het werkplan en proces met u en streekhouders
- Woonopgaven op Schiermonnikoog
- Vervolg: inhoudelijk in gesprek



- *Parallel: herijking huisvestingsverordening (20 juni oordeelvormend)*



Context en kader

stec groep

Woonzorgvisie als cruciale schakel in waarmaken ambities

- Actueel woonbeleid met ambities, uitgangspunten en kaders zijn essentieel. Zorgen voor sturing en versnelling
- Woonvisie gemeente Schiermonnikoog uit 2017. Sindsdien is de woningmarkt sterk veranderd
- Visie op wonen, zorg en welzijn wordt steeds belangrijker. Vanaf 1 jan 2026 wordt een woonzorgvisie verplicht
- Behoefte aan concrete doelen en bijbehorend uitvoeringsprogramma aansluitend op actueel beleid



stec
groep

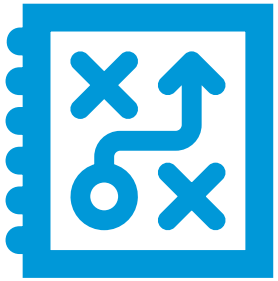
Wat is een woonzorgvisie precies?

- Strategische en richtinggevende visie op wonen met aandacht voor zorg

- Woonvisie bestaat uit twee delen:

A - ambities en strategie

B - uitvoeringsprogramma



Deel A woonzorgvisie vormt basis voor uitvoeringsprogramma en prestatieafspraken met corporatie.

stec groep

Werkplan en proces



stec groep

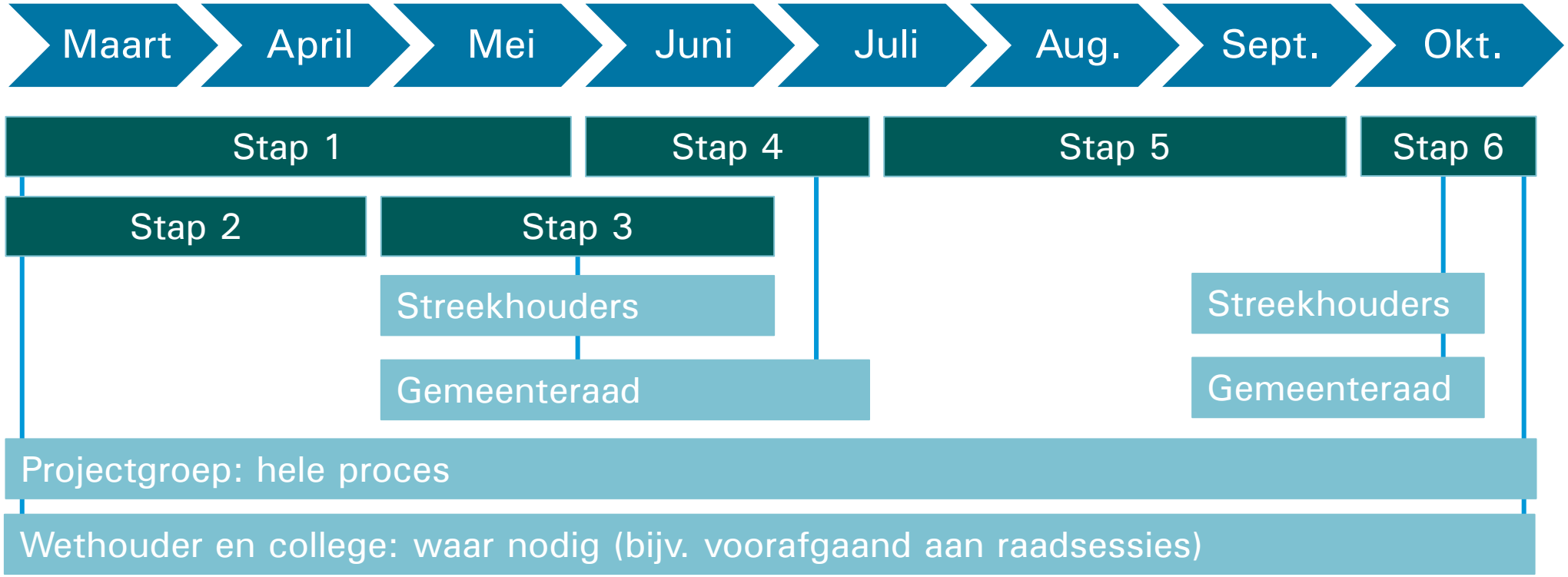
In 6 stappen naar een gedragen woonzorgvisie

1. Kick-off met kopgroep, opstellen startnotitie (en herijken huisvestingsverordening)
2. Parallel: uitvoeren gerichte woonzorganalyse
3. Sessie met raad, enquête en participatiebijeenkomsten met streekhouders
4. Strategische richting woonzorgvisie met raad (en huisvestingsverordening)
5. Schrijven woonvisie en uitvoeringsprogramma met concrete acties
6. Reflectieronde, afronden en besluitvormingsproces



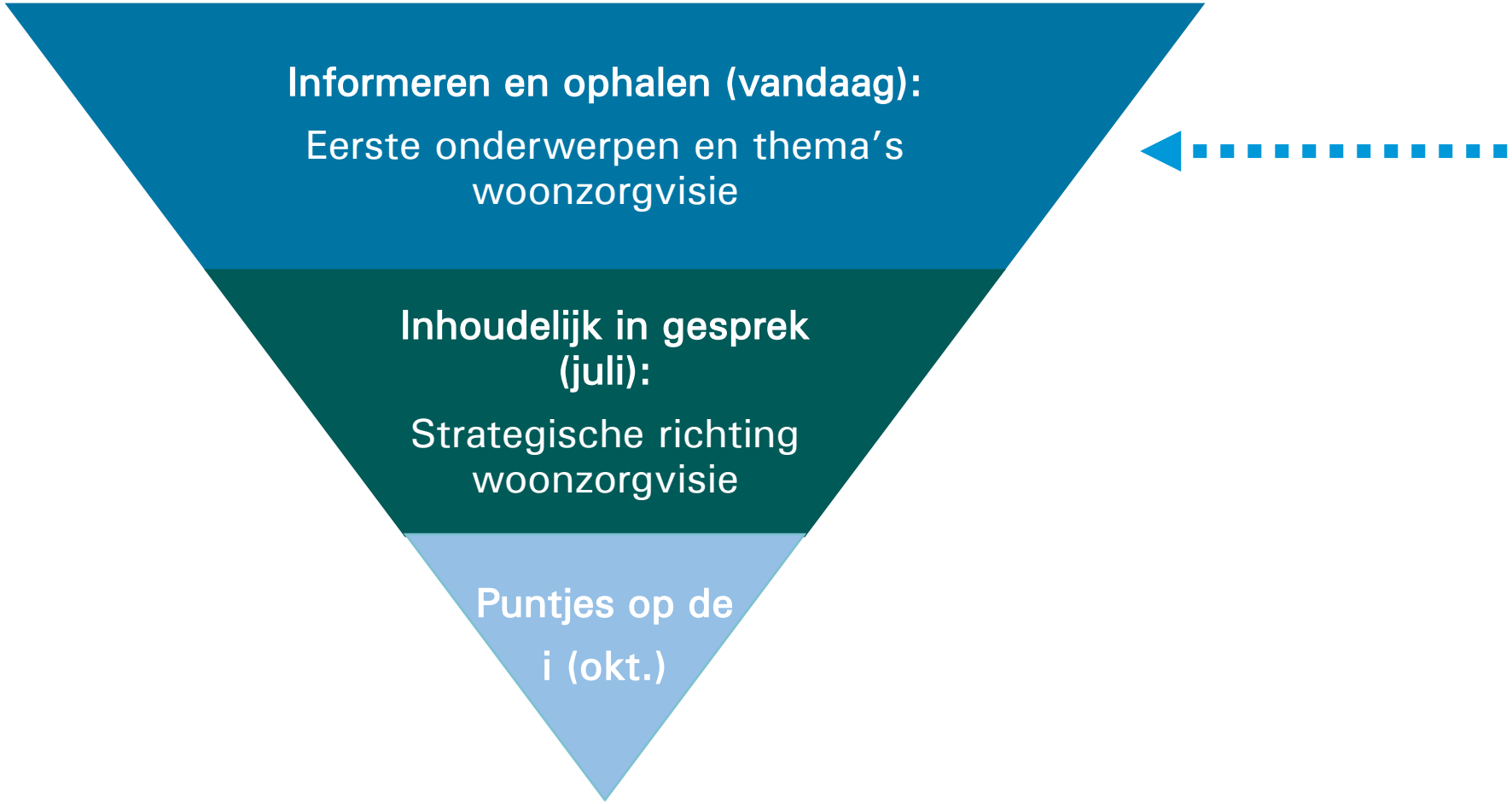
stec groep

Planning en proces verder uit-gewerkt: wat, wanneer en met wie?



stec groep

Rol van gemeenteraad: in 3 sessies naar een nieuwe woonzorgvisie



stec groep

Rol voor streekhouders: 6 verschillende deelsessies

- **14 en 15 juni:** zes deelsessies met inwoners, woningmarktpartners, marktpartijen, zorg- en welzijnspartijen, de horecavereniging en interne afdelingen van gemeente

- Aan de hand van stellingen in gesprek over wat zij belangrijk vinden voor de nieuwe woonzorgvisie

Sessie	Streekhouders
Deelsessie 1 (bewoners)	Inwoners, WaddenWonen en de bewonersraad
Deelsessie 2 (woningcorporatie)	WoonFriesland
Deelsessie 3 (marktpartijen)	Bouwgroep en bouwbedrijf Dijkstra en makelaars Roos en Verver Jet Winters
Deelsessie 4 (horecavereniging)	SOV/horecavereniging
Deelsessie 5 (zorgpartijen)	Thuiszorg het Friese Land, huisarts, fysiotherapeut, Kwadrantgroep en het ondersteuningsteam FrIZA
Deelsessie 6 (gemeente)	Ouderenwerk, WMO, coördinator zorg en welzijn, leefbaarheid, klimaatadaptatie, duurzaamheid, maatschappelijke voorzieningen, ruimtelijke ordening en natuur

stec groep

Participatief proces en strakke planning

- Participatie essentieel voor gedragen woonzorgvisie: iedereen goed betrokken
- Belangrijk: u als raad in positie
- Participatie duidelijke plek in aanpak: tegelijkertijd strakke planning
- Heeft u extra/andere wensen voor de invulling van de sessies en het proces?



stec
groep

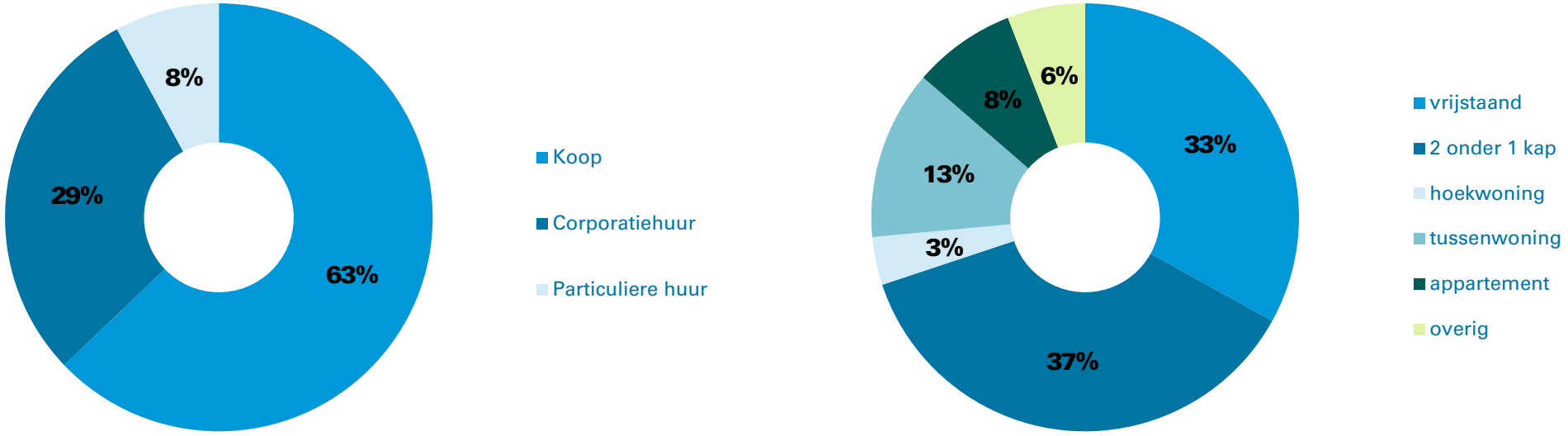
Woonopgaven



stec groep

Bestaande voorraad: huurvoorraad op landelijk gemiddelde, woningvoorraad ruim opgezet

Woningvoorraad naar eigendom en woningtype

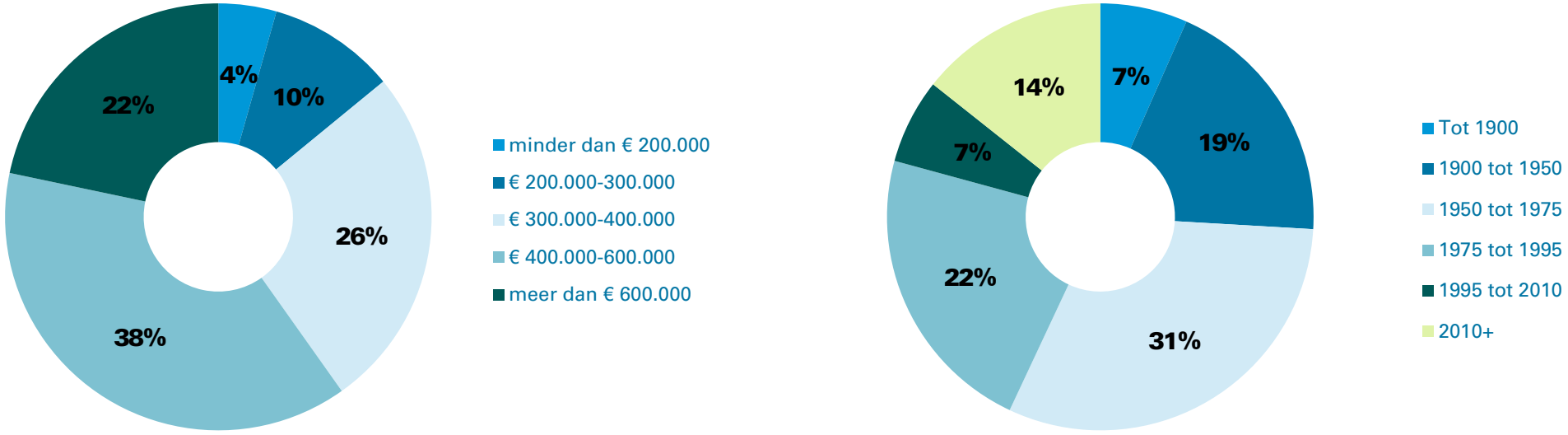


Bron: gemeente Schiermonnikoog, 2023. Categorie overig zijn voornamelijk bedrijfswoningen

stec groep

Betaalbare koop schaars, ruim helft woningen van voor 1975, maar ook relatief veel nieuwbouw

KOOPwoningvoorraad naar WOZ-waarde en totale voorraad naar bouwjaren



Bron: gemeente Schiermonnikoog, 2023.

stec groep

Beperkt aantal transacties tegen hoge prijzen duidt op krappe woningmarkt

Woningtransacties maart 2022 – maart 2023

Type woning	Transacties	Transactieprijs (mediaan)	Prijs per m²
2-onder-1-kap	3	€ 495.000	€ 4.950
Vrijstaand	4	€ 837.500	€ 4.885

Bron: NVM, 2023.

stec groep

Deel woningen met ‘woonbestemming’ mag onder voorwaarden geheel recreatief worden gebruikt

- Het gaat om **72 adressen**
- Recreatieve mogelijkheid kan vervallen als woning langer dan een jaar leeg staat of langer dan een jaar wordt gebruikt voor permanente bewoning

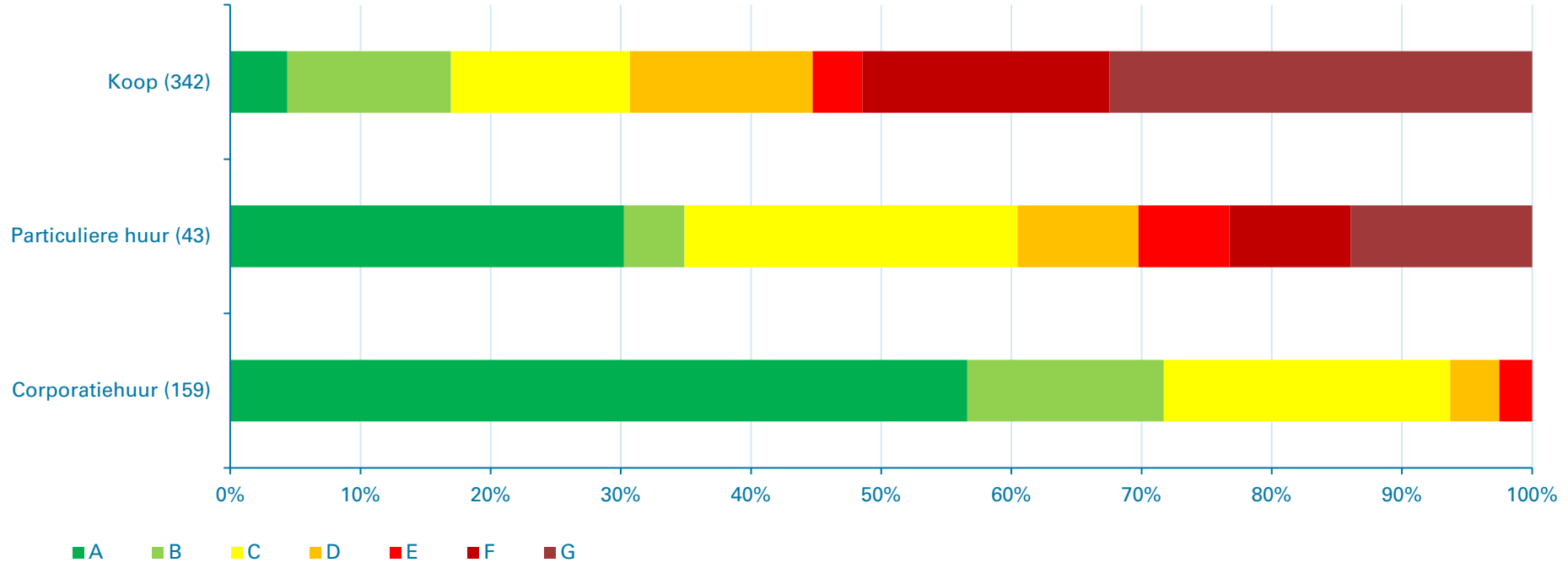


Bron: gemeente Schiermonnikoog, 2023.

stec groep

Corporatievoorraad meest duurzaam, grootste opgave in koopsegment

Woningvoorraad naar energielabels*



Bron: gemeente Schiermonnikoog, 2023. BAG,2023. *Voor woningen waarvan energielabel niet bekend is (circa 60%), is energielabel berekend aan de hand van bouwjaar en woningtype

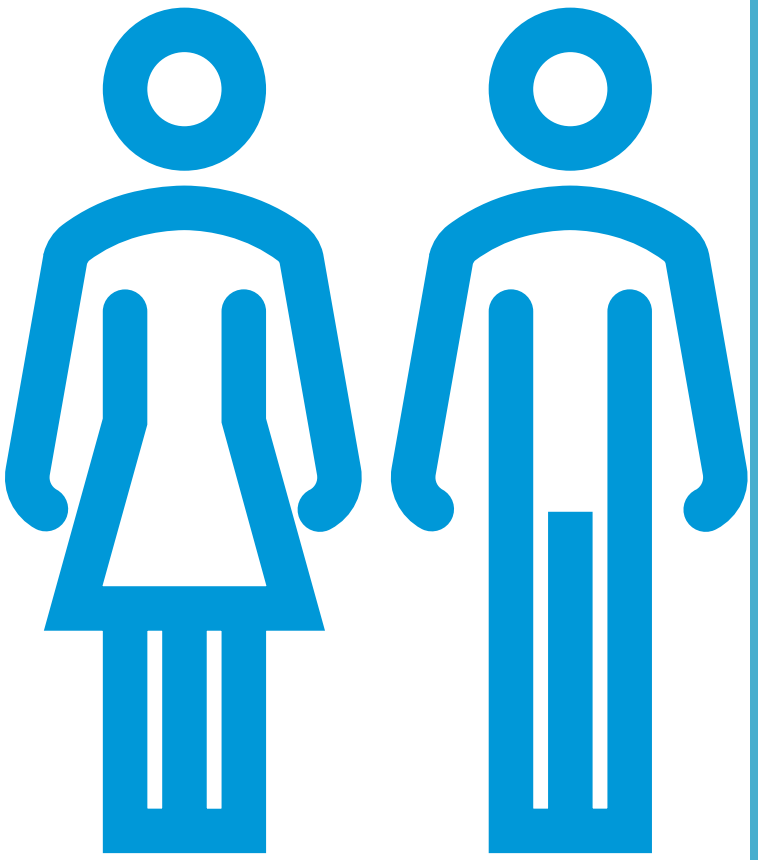
stec
groep



Bron: gemeente Schiermonnikoog, 2023. BAG,2023. *Voor woningen waarvan energielabel niet bekend is (circa 60%), is energielabel berekend aan de hand van bouwjaar en woningtype. Enkele woningen niet geplot

stec
groep

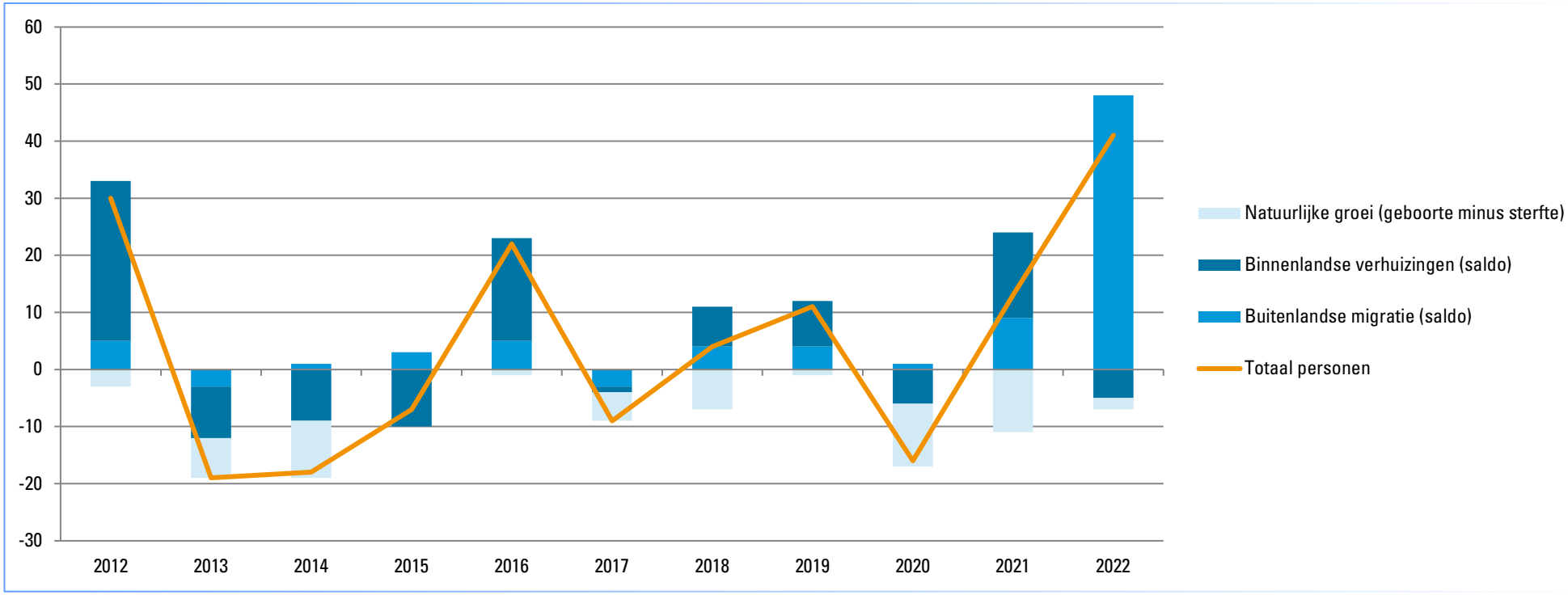
Demografische ontwikkelingen en woningbehoefte





Demografie: structurele natuurlijke krimp, fluctuerende migratiestroom

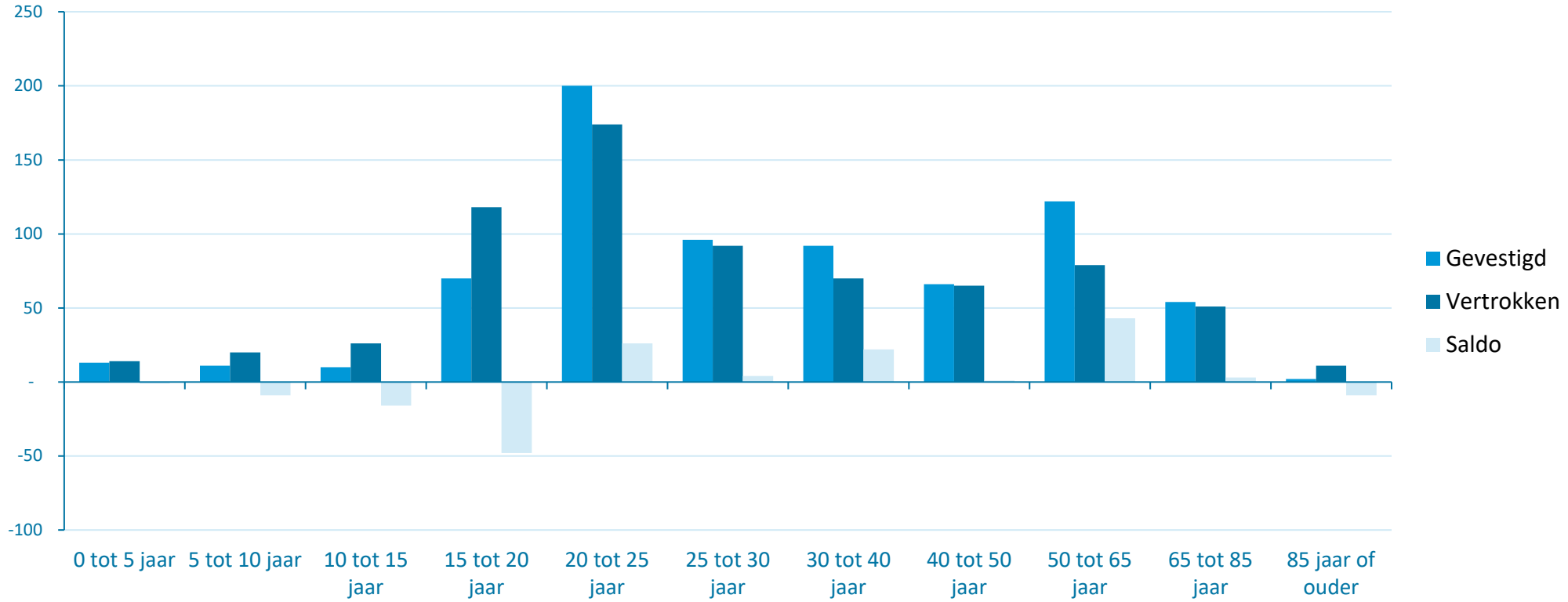
Saldo ontwikkeling aantal personen Schiermonnikoog 2012-2022



Bron: CBS Statline, 2023, bewerking Stec Groep, 2023.

Jeugd tot 20 jaar vertrekt, oudere leeftijdsgroepen stromen per saldo in

Verhuisbewegingen naar leeftijdsgroepen (2011-2022). Saldo: +15

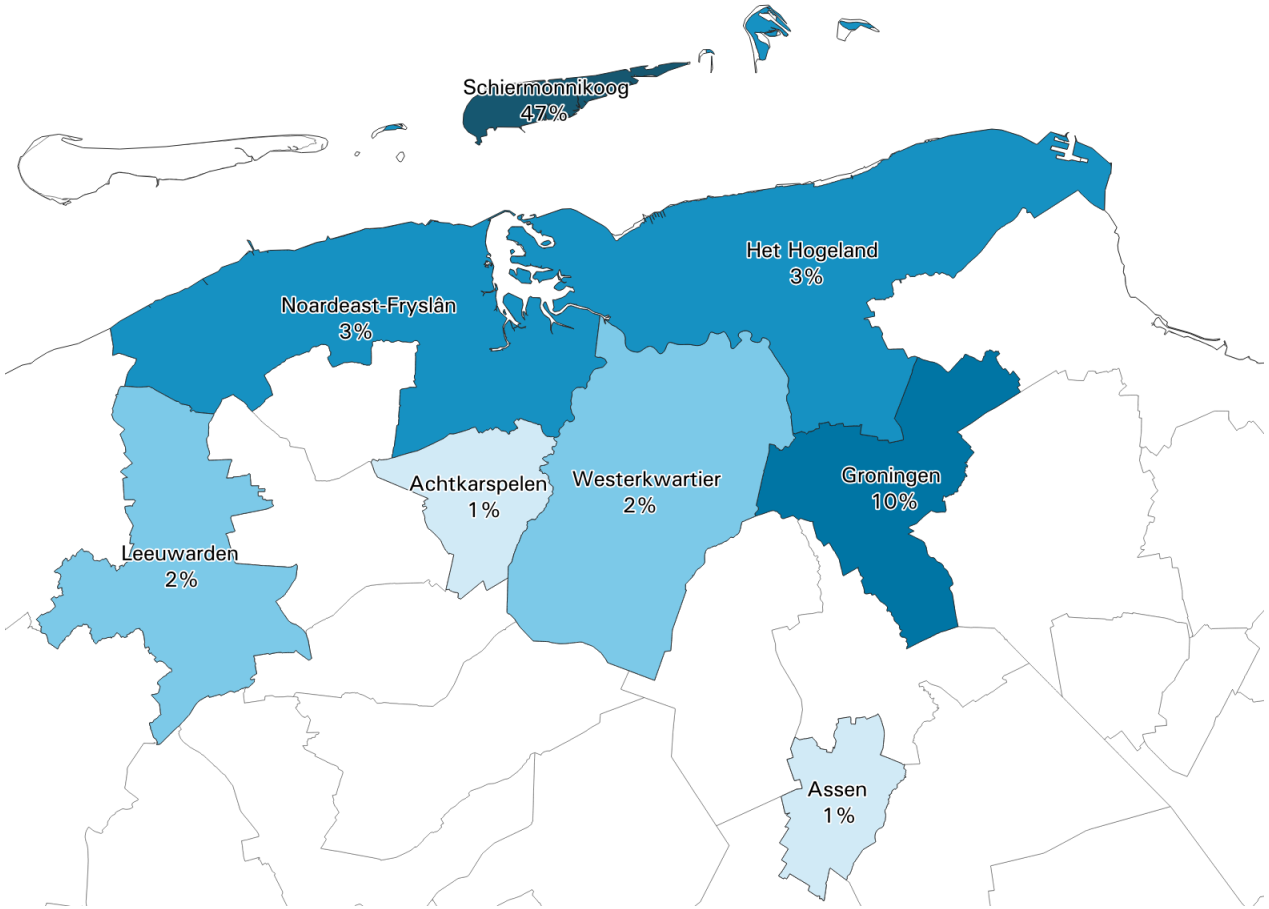


Bron: CBS Statline, 2023, bewerking Stec Groep, 2023.

stec groep

Sterkste verhuisrelatie met Groningen en omliggende gemeenten

Top 10 herkomstgemeenten inkomende verhuizingen (2011-2021)*



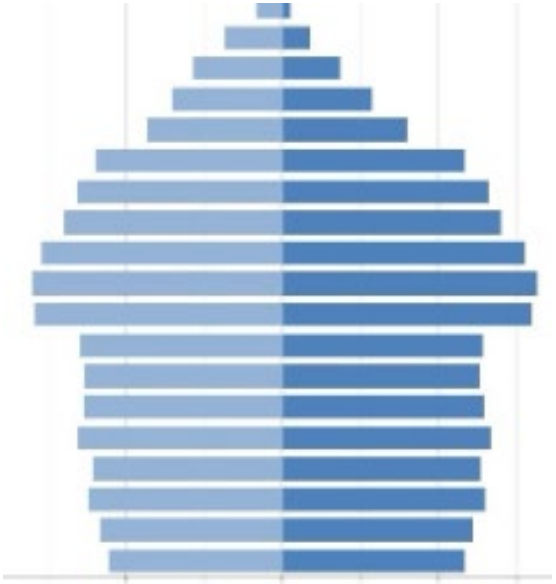
Bron: CBS Statline, 2023, bewerking Stec Groep, 2023.

*Amsterdam en Den Haag (beide 1%) niet weergegeven op kaart.

Gezinnen en 55-plussers vormen grootste groepen op het eiland

Aantal huishoudens naar leeftijd en samenstelling

	Huishoudens 2023
Alleenstaande t/m 24 jaar	20
Alleenstaanden 25 t/m 34 jaar	45
Stellen t/m 34 jaar	15
Gezinnen	110
Alleenstaanden en stellen 35 t/m 54 jaar	80
Alleenstaanden en stellen 55 t/m 74 jaar	165
Alleenstaanden en stellen 75plus	110
Totaal	**545**

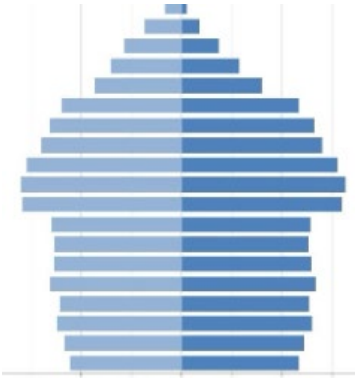


Met Woondeal wordt ingezet op +70 woningen tot 2030

Bron: Primos 2022, bewerking Stec Groep, 2023.

stec groep

Kwalitatieve verschuiving woningbehoefte op basis van autonome huishoudensontwikkeling



Autonome ontwikkeling

- Bevolkingspiramide schuift door richting oudere leeftijdsklassen
- Vergrijzing huidige bevolking zorgt voor toenemende behoefte aan nultredenwoningen
- Steeds vaker ook in combinatie met zorg
- Druk op het grondgebonden segment neemt wat af



Tegelijkertijd is huishoudensontwikkeling op Schiermonnikoog sterk afhankelijk van beleidskeuzes (geen 100% vrijemarktbewegingen, bijv. door eis economische en/of maatschappelijke binding bij instroom).

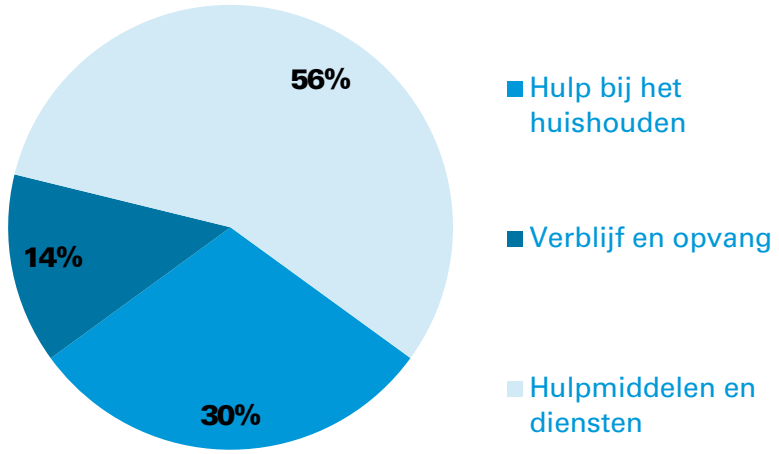
Met streekhouderssessies en enquête onder bewoners verdiepen we op kwalitatieve woningbehoefte

stec groep

Vertrekpunt wonen met zorg: geen intramurale zorg aanwezig, met name oudere huishoudens doen beroep op Wmo-voorzieningen

Aantal huishoudens met minimaal één Wmo2015-cliënt op Schiermonnikoog in 2023 naar leeftijd, en type zorg

Leeftijdsgroep	Aantal 2023
15-25	0
25-35	0
35-45	0
45-55	5
55-65	6
65-75	6
75-85	17
85 +	19
Totaal	53



Bron: CBS (2022, cijfers 2021), bewerking Stec Groep (2023).

Behoefte aan wonen in combinatie met zorg zal vanwege vergrijzing naar verwachting groeien. Kwalitatieve behoefte te verdiepen tijdens streekhouderssessies en enquête.

Belangrijke vraag: welk aanbod wil/kan je faciliteren op het eiland?

stec groep

Belangrijke thema's voor in woonzorgvisie

- Bestaande woningvoorraad: verduurzaming particuliere voorraad, aanpasbaarheid/geschiktheid, etc.
- Betaalbaar bouwen en houden voor eilanders
- Geschikte vormen voor personeelshuisvesting (tijdelijk en permanent)
- Ruimte voor alternatieve woonvormen (wooncoöperatie(s)/collectief, tiny houses, building with nature, etc.
- Wonen in combinatie met zorg op het eiland

… welke thema's moeten nog meer een plek krijgen?

stec groep

Vervolg

- **Mei en juni:** uitzetten kwalitatieve woningbehoefte enquête
- **14 en 15 juni:** streekhoudersessies woonzorgvisie
- **20 juni:** oordeelsvormende raadsvergadering huisvestingsverordening
- **4 juli:** strategische richting woonzorgvisie bepalen met gemeenteraad
- **11 juli:** besluitvormende raadsvergadering over huisvestingsverordening
- **31 oktober:** puntjes op de i voor woonzorgvisie met gemeenteraad