Naar meer balans op de woningmarkt

Woonvisie Terschelling

Looptijd 2017 tot en met 2021 met doorkijk naar 2025



Concept Woonvisie | 13 juni 2017

datum
13 juni 2017

werk
160128 Woonvisie Terschelling

onderwerp
Rapport

behandeld door
Diet Hensums, Aitze van den Bos, Jeroen Drewes

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 3

0. Inleiding 5

Waarom een nieuwe Woonvisie 5

Aanpak en processtappen 5

Samenvatting: Op weg naar meer balans op de woningmarkt 7

1. Analyse van de Terschellinger woningmarkt 9

1.1. Cijfers en Prognoses 9

1.2. Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte 10

1.3. Specifieke doelgroepen 15

1.4. Overige thema's 17

2. Op weg naar meer balans op de woningmarkt 19

2.1. Starters/jongeren krijgen weer een kans 19

2.2. Doorstromen moet gewoon worden 22

2.3. Aparte voorzieningen voor tijdelijke huisvesting creëren 23

2.4. Woonplek met zorg voor iedereen die het nodig heeft 24

2.5. Duurzaam door 25

2.6. Handhaven 26

2.7. Zorgvuldig ruimtegebruik 26

2.8. Communicatie 27

3. Programma en toetsingskader 28

3.1. Gewenste toevoegingen aan de woningvoorraad 2017-2021 28

3.2. Toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven 29

4. Vervolgstappen: Samen komen we verder! 30

Bijlage 1: Achtergrondcijfers bij de analyse 33

Bijlage 2: Maatregelen per doelgroep 36

Bijlage 3: Begrippenlijst.....43

0. Inleiding

Waarom een nieuwe Woonvisie

Het huidige woonplan van de gemeente Terschelling dateert uit 2009 en heeft een looptijd tot 2016. Hierop zijn onder meer de huidige afspraken met de Provincie Fryslân over de woningbouwruimte gebaseerd.
In de afgelopen jaren is er op de woningmarkt veel veranderd in de vraag en aanbod van woningen en in de wet en regelgeving. Met de herziene Woningwet (2015) verandert de rolverdeling tussen gemeente, woningcorporaties en huurders.
Enerzijds wordt van gemeenten nu gevraagd om heel duidelijk een visie te geven en randvoorwaarden te stellen en om deze vast te leggen in een Woonvisie. Corporaties moeten nu ook jaarlijks een bod uitbrengen op realisatie van onderdelen van de gemeentelijke Woonvisie.
Anderzijds is meer dan ooit duidelijk dat vooral andere partijen het wonen 'maken': woningcorporaties, maatschappelijke organisaties, ontwikkelaars/ondernemers en vooral: de bewoners zelf.
Daarnaast heeft de gemeente Terschelling met haar Toekomstvisie TS 25 een koers uitgezet voor de toekomst die nu vertaald moet worden naar onder andere het woonbeleid.

Om die reden heeft de gemeente Terschelling aan KAW Architecten en adviseurs gevraagd om met hen een nieuwe woonvisie te maken.
De nieuwe woonvisie omvat het volgende:

1. Een kernachtig beschrijving van de analyse, opgaven, ambities, in te zetten instrumenten, rollen, keuzes en prioriteiten van Terschelling;
2. Een beleidskader voor de komende 5 jaar op het gebied van Wonen en aan wonen gerelateerde thema's (zorg), met een doorkijk naar 2025.

De Woonvisie is de basis voor:

1. Het maken van (prestatie) afspraken met woningcorporatie De Veste en huurdersvereniging De Brandaris;
2. Het maken van afspraken met marktpartijen over nieuwbouw van woningen;
3. Het maken van nieuwe afspraken over woningbouwruimte met de provincie Fryslân;
4. Een uitvoeringsprogramma en toetsingskader voor woningbouwinitiatieven.

Aanpak en processtappen

Voor het opstellen van de Woonvisie is een ambtelijke werkgroep ingesteld met medewerkers vanuit Wonen, Ruimtelijke Ordening, Sociaal Domein en Duurzaamheid. Zij hebben met het adviesbureau KAW het onderzoek uitgevoerd voor de onderbouwing van de visie en de Woonvisie opgesteld.

Bij het opstellen van deze woonvisie zijn de volgende stappen gezet:

1. Het uitvoeren van een woningmarktonderzoek. De focus is gelegd op een analyse van beschikbare data, afkomstig van de gemeente Terschelling, corporatie De Veste, provincie Fryslân en landelijke bronnen. Toegespitst op demografische aspecten, samenstelling van de woningvoorraad en de tekorten bij specifieke segmenten op de Terschellinger woningmarkt.
2. De tweede stap betrof het delen van de voorlopige bevindingen met diverse partners binnen de woningmarkt. Er is onder meer gesproken met makelaars, met professionals uit de zorg, de

woningcorporatie, de huurdersvereniging, Terschellinger Tafel, provincie Fryslân en Urgenda. Daarnaast is contact gezocht met ondernemers c.q. werkgevers op het eiland om inzicht te krijgen in de problematiek van huisvesting van seizoenspersoneel en het aantrekken van nieuw personeel van de vaste wal.

3. Voor het toetsen van de resultaten van het onderzoek en de eerste conclusies is op 20 en 21 december 2016 een tweedaagse georganiseerd. Uitgenodigd waren burgers, waaronder specifieke doelgroepen zoals starters, de indieners van een TS 25 “Ja, ik doe mee kaart’’, Recreatieplatform en vertegenwoordigers van aannemers, ontwikkelende bouwbedrijven, lokale ontwikkelaars, makelaars en lokale zorgverleners.
4. Op 11 januari 2017 zijn het college en de gemeenteraad over de voortgang van het opstellen van de Woonvisie geïnformeerd. Er zijn voorlopige bevindingen gedeeld en er is gesproken over mogelijke oplossingen voor de gesignaleerde knelpunten op de Terschellinger woningmarkt

Belangrijke kaders voor opstellen Woonvisie

Bij het opstellen van de Woonvisie is rekening gehouden met de volgende kaders.

1. Toekomstvisie TS 25
2. Woningmarktanalyse Friese Waddeneilanden
3. De door het College van B&W in de offerteaanvraag aangereikte thema’s
4. Evaluatie Woonplan 2008-2016

Vanuit deze kaders zijn de volgende thema’s meegenomen:

- Het voorzien in woonwensen van inwoners en van woningzoekenden die maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan Terschelling.
- Specifieke aandacht voor doelgroepen, zoals starters, doorstromers, tussen wal en schippers[1], seizoenwerknemers, studenten van het MIWB, ouderen en urgent woningzoekenden.
- Voldoende sociale huurwoningen voor de doelgroep van beleid.
- Betaalbaarheid van huur- en koopwoningen en te nemen maatregelen voor blijvende betaalbaarheid.
- Wonen en Zorg.
- Duurzaamheid. Dit omvat zowel energetische maatregelen als flexibel en levensloopbestendig (ver)bouwen.

Daarnaast was de vraag om een uitvoeringsprogramma op te stellen op basis van de programmatische uitkomsten van de woonvisie. Dat uitvoeringsprogramma moet concreet, flexibel, financieel haalbaar en realistisch zijn en passen bij de schaal en architectuur van Terschelling. De woonvisie en het uitvoeringsprogramma worden het toetsingskader voor bouwinitiatieven.

[1] Tussen wal en schippers: huishoudens met een inkomen net boven de inkomensgrens van passend toewijzen waardoor ze niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar ook te weinig verdienen voor het financieren van een koopwoning. Voor hen is een huur van meer dan € 710 erg hoog.

Samenvatting: Op weg naar meer balans op de woningmarkt

De looptijd van deze woonvisie is 2017 tot en met 2021, met een doorkijk naar 2025.
De Terschellinger woningmarkt is net als die op de andere Waddeneilanden een specifieke markt die op veel punten sterk afwijkt van die van Friesland. De prijzen van koopwoningen zijn hoog en daardoor voor veel starters en (jonge) gezinnen met een gemiddeld inkomen onbereikbaar. De m2 prijs voor koopwoningen is een van de hoogste van Nederland. De wachtlijsten in de sociale huursector zijn lang. Hierdoor is de doorstroming op de woningmarkt zeer gering.

De voorgestelde maatregelen voor de komende jaren zijn:

Tabel 1: Overzicht gewenste toevoegingen aan de woningmarkt in de periode 2017- 2021

Toevoegingen (nieuwbouw/transformatie bestaand vastgoed) woningvoorraad 2017-2021 doorkijk 2025									
Doelgroep	Band breedte	Goedkoop[1]		Betaalbaar					
		Huur < € 414 Koop < € 150.000		- Huur €414 - €710 - Koop <€200.000		Markthuur/vrije kavels/projectmatig/particulieren/dorpen Huur € 600-900 en Koop tot € 250.000			
		Huur <€414	Koop <€150.000	Huur	Koop	Markthuur	Particuliere invullocaties	Projectmatig	Opmerkingen
1. Jongeren en starters incl. 1-pershh, hele lage inkomens	50-70	40	20						*1*
2. Starters boven de 23 en doorstromers	40-50			15	10		15	10	*2*
3. Doorstromers	45-70					30	30	10	*3*
4. Beschermd wonen	(6-8)	6- 8							
5. Specifieke doelgroepen **- Seizoen personeel** **- Zorg/ouderen**	(100-150)	120		10					*4*
Totalen	135-190	40 (128)	20	25	10	30	45	20	

1. Toevoeging voorkant woningmarkt. Met name ombouw bestaand vastgoed. De Veste 27 eenheden de rest particulier

2. Specifiek om daarmee doorstroming op gang te brengen.

3. Mix van markthuur particuliere initiatieven, vrije kavels/cpo en projectmatig.

4. Gebruik maken van bestaand vastgoed (oude campus) of van nieuwe concepten voor tijdelijke huisvesting.

[1] Voor deze huur- en koopbedragen geldt prijspeil 2017. Na 2017 kan de gemeente de koopprijs wijzigen als de huurprijs door het Rijk wordt aangepast.

De prioriteit van de Woonvisie ligt de eerste jaren bij het realiseren van starterswoningen, doorstroomwoningen (<€ 250.000) en tijdelijke huisvesting voor seizoenspersoneel. Op het gebied van vraag en aanbod liggen hier de grootste knelpunten. Dit is niet van toepassing op de locaties Dellewal en B&Y/Groene Strand. Bij uitzondering, worden hier nog duurdere woningen gebouwd omdat voor deze locaties de planvorming al lang geleden is gestart én deze locaties bedoeld zijn voor woningen in het duurdere segment.
Deze toevoegingen moeten gezamenlijk meer balans op de woningmarkt geven. De effecten worden jaarlijks gemonitord om steeds te kunnen bepalen of er wijzigingen nodig zijn in de prioritering. In de eerste jaren hebben vooral het realiseren van starterswoningen en tijdelijke huisvesting prioriteit.
.
Beleid kan niet zonder toepassing van de regels, monitoring van de effecten en goed samenspel tussen gemeente, woningcorporatie, ontwikkelaars en bewoners. In een gespannen woningmarkt als Terschelling, met hoge prijzen en een grote recreatieve vraag is dat noodzakelijk om woningen voor de vaste bewoners toegankelijk en betaalbaar te houden en goed te blijven aansluiten bij de vraag.
Tot slot is het behoud van een hoge beeldkwaliteit voor Terschelling economisch van groot belang. De inpassing van nieuwe woningen moet passen binnen de Welstandsnota of een voor de locatie op te stellen beeldkwaliteitsplan.

Leeswijzer

Na de Inleiding volgt Hoofdstuk 1 ‘Analyse van Terschellingse woningmarkt’. In dit hoofdstuk wordt een schets gegeven van de huidige Terschellinger woningmarkt. Hoofdstuk 1 benoemt ook de knelpunten die op dit moment actueel zijn.
Vervolgens worden in Hoofdstuk 2 ‘Op weg naar meer balans op de woningmarkt’ de opgave, maatregelen en instrumenten benoemd die een bijdrage moeten leveren aan het oplossen van de verschillende woningvraagstukken op het eiland. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen korte termijn en langere termijn.
In Hoofdstuk 3 is het gewenste programma voor woningtoevoegingen in de periode 2017-2021 opgenomen. Het bevat een indicatief programma waarin, met bandbreedtes, de opgave per doelgroep wordt aangegeven. Dit hoofdstuk bevat ook het kader waaraan bouwinitiatieven worden getoetst.

De vervolgstappen worden in Hoofdstuk 4 benoemd. Dat betreft de stappen en acties die na het vaststellen van de Woonvisie in de komende tijd door de verschillende partijen moeten worden genomen. In dit hoofdstuk legt de gemeente Terschelling vast welke rol zij in de operationalisering van de Woonvisie gaat innemen en welke instrumenten zij wil inzetten. De Woonvisie wordt afgerond met een bijlage-gedeelte. Daarin zijn onder andere opgenomen de achtergrondcijfers die gebruikt zijn bij het analysedeel.

1. Analyse van de Terschellinger woningmarkt

In de woningmarktanalyse voor de Friese Waddeneilanden (2016) wordt gesteld dat De Waddeneilanden een bijzondere woningmarkt hebben waarvoor ook bijzondere oplossingen nodig zijn.
In dit hoofdstuk staan de resultaten van de verdere uitdieping van de Waddenanalyse voor Terschelling. De achterliggende cijfers, grafieken en gebruikte bronnen staan in Bijlage 1 van deze Woonvisie.

Woningbehoefte op Terschelling is niet exact te bepalen op basis van kerncijfers en prognoses. Het is een kleine en geïsoleerde woningmarkt. Kleine aantallen of onzekerheden hebben soms grote effecten. Daarnaast is de woningbehoefte soms versluierd omdat er 'verscholen' gewoond wordt. In de BAG-registratie moeten gemeenten op basis van strikte criteria aangeven of een object een woonhuis is. Hierdoor is er geen zicht op het aantal andere objecten waar verscholen gewoond wordt. In deze Woonvisie werken we met bandbreedtes omdat het werken met harde getallen een schijnzekerheid geeft die niet bijdraagt aan het oplossen van de problemen op de Terschellinger woningmarkt.
Er is daarom gekozen om de uitkomsten van de kwantitatieve analyse aan te vullen met uitkomsten van interviews en beredeneerd combineren van gegevens. De uitkomsten hebben we getoetst met partners/partijen, doelgroepen in het veld (de kwalitatieve toets).

1.1. Cijfers en Prognoses

In onderstaande tabel zijn op hoofdlijnen de belangrijkste kwantitatieve gegevens van de Terschellinger woningmarkt opgenomen. Vooral de uit de gegevens blijkende ontwikkelingen in de laatste 10 jaar en de vergelijking met landelijke cijfers zijn belangrijk voor de bepaling van het te voeren woonbeleid en de te maken prestatieafspraken. Deze cijfers zijn uitgebreider en met bronvermelding opgenomen in Bijlage 1.
Zoals eerder aangegeven heeft Terschelling een bijzondere woningmarkt waarvoor de standaard prognose modellen niet werken. Het gaat om relatief zo weinig mensen dat kleine (normale) vervuilingen in de bestanden grote gevolgen hebben. Ook is de Terschellinger woningmarkt, in tegenstelling tot de woningmarkt op de wal, een gesloten markt. Voor de meeste woningzoekenden is wonen op de vaste wal geen alternatief. Voor deze bijzondere maar ook kleine woningmarkt kan gezien de onzekerheden alleen een bandbreedte worden bepaald voor de woningbehoefte.
Naast een kwantitatieve analyse is ook een kwalitatief onderzoek gedaan. Veel mensen zijn geïnterviewd en de uitkomsten van de kwantitatieve analyse zijn getoetst met alle belangrijke stakeholders. Het beeld dat hieruit voortkomt was voor nagenoeg alle thema's eenduidig.

Tabel 2: Kerncijfers bevolking en woningvoorraad Terschelling

	Bevolking en Inwoners 2006	2016	Vergelijk met NL/F
Aantal inwoners (BRP)	4729	4888	*Krimp in Fryslân*
Aantal ouderen 65+ (BRP)	779 (16,5%)	1069 (21,9%)	*Stijgt in het hele land maar vooral op het platteland.*
Aantal jongeren 15-25 (BRP)	589 (12,5%)	839 (17,2%)	*Daalt in krimpgebieden*
Aantal studenten maritiem instituut (BRP)	±300 (ca 6%)	±400 (ca 8%)	
	Huishoudens		
Aantal huishoudens (BRP/CBS)	2270	2566	
Gem huishoudensgrootte (BRP/CBS)	2,09	1,9	*Gemiddelde huishoudens grootte blijft dalen*
	Woningvoorraad		
Totale woningvoorraad (BAG/CBS)	1967[1]	2291 (100%)	*Is marginaal sneller gegroeid dan de rest van Fryslân*
Aantal sociale huurwoningen (de Veste)	445	618 (27%)	**nadere uitsplitsing staat in tabel 4*
Aantal particuliere huurwoningen (Lokale Monitor Wonen)		±285 (12%)	
Aantal koopwoningen		1388 (61%)	**nadere uitsplitsing staat in tabel 3*

1.2. Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

Ontwikkeling bevolking

Demografische prognoses worden in het hele land gebruikt om vraag en aanbod aan woningen op elkaar af te stemmen. Verwachtingen voor de migratie tussen gemeenten is veruit de grootste factor daarin. In gebieden met een hoge marktdruk, is het beschikbare aanbod aan nieuwbouw bepalend hoeveel migratie er naar dat gebied mogelijk is. Via regionaal en gemeentelijk niveau wordt (normaal gesproken) afgepeld welke trend uit de prognoses valt te halen.
Het aantal inwoners van Terschelling stijgt nog steeds. De laatste 10 jaar met ca 150 inwoners tot 4888 inwoners (inclusief studenten). Het saldo van geboorten en sterfte is al jaren in balans. De groei wordt veroorzaakt door instroom van nieuwe bewoners. Het aantal ouderen nam toe van 779 naar 1069. In afwijking van veel andere Friese gemeenten neemt ook het aandeel jongeren tot 25 nog steeds toe.

[1] In 2006 was de definitie van woningen die meetellen in de woningvoorraad anders dan in 2016. In 2006 werden bijvoorbeeld studentenwoningen niet meegeteld als woning.

Voor het bepalen van de gewenste omvang van de woningvoorraad zijn vooral prognoses van de toekomstige ontwikkelingen van belang. Voor Terschelling is het maken van dergelijke prognoses lastig.

Provinciale prognoses Friese Waddeneilanden
Recent is door de provincie Fryslân de 'Prognose bevolking en huishoudens 2016-2040' uitgebracht. Daarin onderkent de provincie een zekere vraagdruk op de eilanden. Vraagdruk als gevolg van huishoudensontwikkeling autonome bevolking, seizoenswerknemers en vraag vanaf de vaste wal. De provincie stelt dat die vraagdruk vanwege landschappelijke en cultuurhistorische setting maar heel beperkt bedient kan worden, waardoor de groei beperkt mogelijk is. Met als gevolg dat het aantal inwoners terug zal lopen. Voor de periode 2016-2025 verwacht de provincie een daling van 4,2%.

Kader: Prognose Provincie Fryslân
…uitkomsten op regionaal niveau betrouwbaarder zijn dan uitkomsten op gemeentelijk niveau. Voor de Waddengemeenten geldt echter dat zelfs op regioniveau de onzekerheid relatief groot is. De vier gemeenten samen tellen iets meer dan 10.000 inwoners. Daarmee is de regio eigenlijk een kleine gemeente en gelden dus dezelfde beperkingen aan de regionale uitkomsten. Daar komt bij dat de eilanden een unieke geografische setting kennen. Ze liggen geïsoleerd van elkaar en van het vaste land, waardoor er geen sprake is van regionale woningmarkten met een regionale dynamiek. Tegelijkertijd is er wel een zekere druk op de woningmarkt. In de eerste plaats als gevolg de huishoudensontwikkeling van de autonome bevolking. In de tweede plaats is er een huisvestingsbehoefte van personeel, met name in het zomerseizoen in de toeristische sector. En een derde factor die zorgt voor vraagdruk is de vraag van buitenaf om een woning te kunnen kopen op het eiland als tweede woning of om de oude dag op het eiland door te brengen. Deze vraag kan maar heel beperkt bediend worden vanwege de unieke landschappelijke en cultuurhistorische setting. Groei van de voorraad is dus beperkt mogelijk. In de modellering is dan ook getracht de migratie zo door te rekenen dat er geen of slechts *beperkte groei van het aantal huishoudens uit zou vloeien. Dit betekent wel dat het aantal inwoners terug zal lopen*.

Provincie Fryslân, 2016.

In het op te stellen Uitvoeringsprogramma worden bekende potentiële bouw- en verbouwlocaties opgenomen. Bij de voorbereidingen voor het uitvoeringsprogramma lijken er tot 2025 genoeg mogelijkheden te zijn om de groei van de autonome bevolking te huisvesten.

Gemeentelijk

Wij hebben gepoogd om op basis van dezelfde gegevens als de Provincie Fryslân een gemeentelijke prognose te maken. Op basis van alleen demografische trends blijkt dat zeer lastig. Zoals in bijlage 1 besproken blijkt dat er een zevental factoren zijn die de situatie op Terschelling uniek maken:

- De omvang (inwoneraantal) van de gemeente;
- De ruimtelijke isolatie ten opzichte van Fryslân en de rest van Nederland;
- De druk op de woningmarkt door de ontwikkeling van de (maatschappelijk en economisch gebonden) bevolking;
- De effecten van het toerisme op de reguliere woningvoorraad;
- Een deel van de woningbehoefte is versluierd doordat er 'verscholen' gewoond wordt;
- De druk op de woningmarkt door belangstelling van buiten het eiland.

- De beperkte uitbreidingsmogelijkheden buiten de dorpen door de landschappelijke en cultuurhistorische setting en de natuurregelgeving.

Bestaande prognosemodellen passen niet op een markt als Terschelling. Primos, het CBS en onderzoeksbureaus rekenen met cijfers die rechtstreeks afkomstig zijn uit basisregistraties. Deze cijfers zijn voor Terschelling echter niet goed bruikbaar, aangezien zij geen volledige weerspiegeling van de werkelijkheid geven. Kleine afwijkingen in brongetallen hebben door de geringe omvang van Terschelling grote gevolgen in prognoses. Hierbij is te denken aan illegaal wonen op achtererven, het pendelen van mensen tussen de wal en het eiland en mensen die zich niet inschrijven. Zij vertegenwoordigen een verscholen woonvraag die niet in de registraties vastgelegd kan worden. Voor de gemeente Terschelling lijkt doortrekken van kwantitatieve trends zoals in de tabel 1 aangevuld met kwalitatieve gegeven uit interviews de beste richting te geven voor de woningbehoefte van de komende jaren.

Conclusie bevolkingstrends:

- **Aantal huishoudens neemt toe**
- **Gemiddelde grootte van huishoudens neemt af**
- **Aantal inwoners neemt licht toe, voornamelijk door toestroom studenten en migratie van de wal.**
- **Er is sprake van vergrijzing (37% meer 65+ laatste 10 jaar) en vergroening (vooral door de studenten).**

Omvang van de voorraad

Voor Terschelling is het verschil tussen het aantal huishoudens en woningen ca 250 (2566 huishoudens versus 2291 woningen). Verklarende factoren hiervoor zijn:

- Het aantal studenten (200) van het MIWB die volgens de BAG op de campus in 11 woningen wonen.
- Vervuiling van cijfers onder meer door het ‘verscholen wonen’.
- Veel starters die op papier bij hun ouders wonen maar feitelijk in recreatiewoningen of in de ‘schuur’ bij hun ouders.
- Illegaal bewoonde recreatiewoningen en recreatief bewoonde woonhuizen.
- 3e en 4e jaars studenten en tijdelijk personeel wonen met meerdere mensen op één adres om de kosten te drukken.

Nieuw personeelslid ’t Schylger Jouw:
“Drie jaar geleden teruggekeerd op het eiland en ik hou rekening met een wachttijd van 6 jaar!”

De marges zijn dus groot en de ‘vervuilende’ factoren zijn niet cijfermatig hard te maken. De interviews en de gesprekken op 20 en 21 december bevestigen het beeld van tekorten en ‘vervuiling’ van de cijfers. In bijlage 1 vindt u een uitgebreide analyse van de omvang van de woningvoorraad, prognoses en ander beschikbare cijfers.

Conclusie:
Op basis van het verschil tussen aantal huishoudens en woningen, in samenhang met het 'verscholen wonen' is er een (fors) woningtekort op Terschelling. De exacte omvang is echter niet te bepalen, maar er is wel een bandbreedte te bepalen. Op basis van de kwantitatieve cijfers en kwalitatieve informatie ligt de bandbreedte tussen de 135 en 190 woningen.

Voorraad koopwoningen

Tabel 3: Prijs en aanbod in koop
In een koopmarkt die onder druk staat worden woningen snel onbetaalbaar. Op Terschelling is er ook sprake van zowel interne (de Terschellingers) als externe marktdruk (de vraag van buitenaf om een woning te kunnen kopen op het eiland als tweede woning, als vestiger met werk op Terschelling of om de oude dag op het eiland door te brengen). De prijzen per vierkante meter woonoppervlak liggen op waarden die we alleen in de Randstad tegen komen (circa €4.000 per m2 woonoppervlak). Dit houdt in dat bewoning door de eigen bevolking in het gedrang komt. Onderstaand is te zien dat de vraagprijs en WOZ-waarde verdeling niet in verhouding staat tot de hoeveelheid Terschellingers in een inkomenscategorie: het aanbod voor lage inkomens ontbreekt nagenoeg. Maar ook voor doorstromers (inkomen van € 38.000 tot
€ 54.000) is er weinig aanbod op de koopmarkt.

Inkomen	Inkomensverdeling huishoudens Terschelling	Hypotheek	Funda	WOZ
<34.900	26%	<165	0%	9%
34.900-38.000	5%	165-200	9%	19%
38.000-54.000	3%	200-250	17%	17%
>54.000	66%	250-365	17%	29%
>72.000		>365	56%	26%

Bron: Inkomensgegevens CBS, Funda geraadpleegd 8-2-2017. WOZ-waarde december 2016; alleen van woningen (niet recreatie).

Er stonden in december 2016 maar 17 woningen met een vraagprijs onder €250.000 te koop. De WOZ-waarde van woningen met een gemiddelde van €290.000 is erg hoog, ook in nationale context.

	<€220.000	€220.000 - €350.000	€350.000 - €370.000	€370.000 - €500.000	>€500.000
Verkoopcijfers 2013-2016	18%	53%	6%	10%	12%

Bovenstaande tabel geeft inzicht in de verhouding in de verkochten woningen naar prijs. Het betreft hier een uitsnede van de verkoop van een aantal verschillende makelaars in de jaren 2013-2016.

Alle interviews en gesprekken die zijn gevoerd in het kader van de Woonvisie bevestigen dit beeld. Deze trend is ook al in de jaren hiervoor te zien. Tussen 2013 en 2016 zijn er 77 woningen verkocht, waarvan maar 14 onder de € 220.000. Woningen onder de € 220.000 zijn, gezien de hoge m2 prijs, klein.

Conclusie:
Er is een fors tekort aan koopwoningen voor de onderste twee segmenten van de koopmarkt (tot €200.000) en in iets mindere mate voor het segment daarboven (tussen € 200.000 en € 250.000)

Sociale huurvoorraad

Tabel 4: Prijs en aanbod in sociale huur
Net als de koopmarkt staat ook de sociale huurmarkt onder druk op Terschelling. Op basis van de kerncijfers (incl. de wachtlijst) van woningcorporatie De Veste is onderstaande tabel gegenereerd. De mutatiegraad en percentage scheefwoners is afkomstig uit recent landelijk onderzoek (Lokale Monitor Wonen VNG/KING).

Voorraad incl. studenteneenheden	618
Huurprijs tot € 635 euro per maand	94%
Huurprijs tussen € 635 -€710	6%
Goedkope scheefheid*	18,2%
Mutatiegraad	3,8%
Actief zoekenden	150
Actief & economisch of maatschappelijk gebonden	68
Wachttijd hoog	3,2 jaar

**Goedkope scheefheid wordt gedefinieerd indien het belastbaar huishoudinkomen hoger dan of gelijk aan € 38.690 is en het huishouden gehuisvest is in een woning met een huurprijs lager dan of gelijk aan de liberalisatiegrens.*

Van de actief zoekenden hebben ongeveer 50 mensen een leeftijd onder de 30 jaar. Uit interviews en de inloopmarkt blijkt dat veel jongeren zich inmiddels niet meer inschrijven omdat zij verwachten dat zij niet tijdig een woning toegewezen zullen krijgen. Zij gaan dus op zoek naar alternatieve oplossingen.

Recent heeft De Veste een nieuw complex van 16 woningen met huurprijzen boven de € 600 euro verhuurd. Van de mensen van de wachtlijst die op deze woningen reageerde had bijna de helft een te laag inkomen om in aanmerking te komen voor deze woningen. Een klein percentage had een te hoog inkomen om in aanmerking te komen voor deze woningen. Veel van deze eengezinswoningen zijn toegewezen aan (maatschappelijk of economische gebonden) één persoonshuishoudens die relatief kort op de wachtlijst voor een huurwoning stonden (zie bijlage 1).

Conclusie:
- Weinig doorstroming
- Veel actief woningzoekenden waarvan groot deel jongeren/starters
- Veel jongeren schrijven zich niet meer in
- Gevolg: de wachttijd voor een huurwoning bij De Veste is lang.

1.3. Specifieke doelgroepen

Voor de analyse van de woningmarkt is ook gekeken naar de woningbehoefte van specifieke doelgroepen: starters, doorstromers, tussen wal en schippers, seizoenspersoneel, studenten MIWB en ouderen.

Jongeren/Starters

Zoals uit de analyses hiervoor al benoemd is er een fors tekort aan woningen voor jongeren/starters.

Bedragen voor bepaling hoogte huurtoeslag 2017 (zie ook begrippenlijst in bijlage 4)
€ 414,02 - de kwaliteitskortingsgrens voor huurtoeslag in 2017
€ 592,55 - de aftoppingsgrens voor huishoudens van 1 of 2 personen
€ 635,05 - de aftoppingsgrens voor huishoudens van 3 of meer personen.

Aan huurwoningen beneden de kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens bestaat een groot tekort. De goedkope woningen die er zijn komen maar zeer beperkt vrij. De wachttijd voor dergelijke woningen is langer dan voor de huurwoningen tussen de aftoppingsgrens en de maximale huurtoeslaggrens[1]. Veel jongeren schrijven zich om die reden al niet meer in voor een sociale huurwoning. Ze zoeken alternatieven b.v. via permanente bewoning van een recreatieappartement of in (of bij) de woning van hun ouders wordt iets gecreëerd.
Ook koopwoningen en vrije sector huurwoningen voor starters met iets hogere inkomens (>€ 40.000) zijn er niet. Voor een deel van deze starters zijn koopwoningen met een prijs tot € 200.000 of een huur tussen de € 700 en € 800 betaalbaar. Het aanbod van deze woningen is nagenoeg nihil.

Doorstromers

Voor huishoudens die vanuit de (sociale) huur of goedkope koop zouden willen doorstromen ontbreekt geschikt aanbod. De doorstroming op Terschelling vanuit de sociale huur is laag (3,9%). Het aandeel scheefwoners (te hoge of te lage huur in relatie tot het inkomen) ligt dicht tegen het landelijke gemiddelde aan. Het aanbod van met name koopwoningen tussen de € 200.000-€ 250.000 voor deze doelgroep is klein.
De kwaliteit van de sociale huurwoningen is over het algemeen goed en doorstroming naar een andere huurwoning betekent vooral een hogere huur en niet direct meer kwaliteit. Doorstroming binnen de huurvoorraad vindt vooral plaats vanuit de studentencampus, of vanuit particuliere (te dure) huur.

Doelgroepen met behoefte aan tijdelijke huisvesting

De vraag naar tijdelijke huisvesting is gemêleerd samengesteld. Kwantitatief is deze vraag alleen hard te maken voor de 3e en 4e jaars studenten van het MIWB.
Uit de interviews en bijeenkomsten met stakeholders kwam ook een grote vraag naar tijdelijke huisvesting naar boven. Niet alleen van studenten maar ook van mensen die door de week op Terschelling werken en van tijdelijk personeel. Vooral het wat beter gekwalificeerde personeel tijdens het steeds langer wordende seizoen wil niet meer in schuren of tenten worden gehuisvest. Het wordt voor ondernemers op Terschelling steeds moeilijker om gekwalificeerd personeel te werven, omdat zij hen geen woonruimte kunnen aanbieden ter overbrugging van de tijd om een huis te vinden.

[1] Bron mutatiegegevens Woningmarktanalyse Friese Wadden.

Recreatieplatform Terschelling:

'Wij kunnen op dit moment vaak geen passende oplossing bieden voor gekwalificeerd personeel die wij een 1 of 2-jarig contract aan willen bieden.'

Ook de medewerkers en artiesten voor Oerol hebben een aantal weken tot maanden goede tijdelijke huisvesting nodig.
De inschatting is dat voor de genoemde doelgroepen voor zo'n 100 tot 150 mensen het jaar rond tijdelijke huisvesting nodig is. Deze mensen wonen nu, vaak met meerdere mensen, tegen relatief hoge huren in een gewone woning, illegaal in een recreatiewoning of in andere ruimten die niet voor bewoning bestemd zijn. Tijdens de interviews en tweedaagse sprak men de verwachting uit dat na realisering van een goede oplossing voor tijdelijk personeel er meer ruimte komt op de woningmarkt voor doorstromers of starters die een woning boven de € 700 huur per maand kunnen betalen.

Conclusie:
Er is een fors tekort aan huisvesting voor tijdelijk personeel en 3e en 4e jaars studenten. .

Doelgroepen met behoefte aan wonen met zorg

Er is met alle zorgpartijen op Terschelling gesproken. Zij geven aan dat er voldoende huisvesting is voor ouderen. In De Stilen staan zelfs ca 10[1] dure huur (> € 1000 p/m) appartementen leeg. Daarnaast wordt een aantal woningen gebruikt voor het huisvesten van stagiairs en tijdelijk personeel. De Stilen geeft aan dat zij moeite hebben om nieuw personeel aan te trekken. De krapte op de Terschellinger woningmarkt maakt het extra lastig.
De thuiszorgorganisaties geven aan dat het voor hun cliënten in crisissituaties te lang duurt voordat er een geschikte (senioren) woning beschikbaar is. Zij doen de suggestie om één of twee nultreden woningen in de buurt van voorzieningen vrij te houden (of tijdelijk te verhuren) zodat deze snel beschikbaar kunnen komen voor crisissituaties. Naar verwachting zullen, door de toenemende vergrijzing en het steeds langer thuis blijven wonen, crisissituaties ook vaker gaan voorkomen. Vaak zit het vermogen van die ouderen in hun huis maar is er geen geld om aanpassingen of extra zorg in te kopen. Ook voor andere doelgroepen is er behoefte aan crisisopvang via het Eiland Team.
Het Eilandteam geeft verder aan dat er te weinig woningen zijn in beschermde woonvormen. Met name de vorm tussen intra en extramuraal wonen is niet aanwezig op Terschelling terwijl er wel behoefte aan is. Ook de Jonge Jan, een organisatie voor kleinschalig wonen voor mensen met een beperking, geeft aan dat die vraag er is. Beiden denken aan 6 tot 8 extra plaatsen voor beschermd wonen (extramuraal).
Voor een deel van de woningzoekende is de woningmarkt verdeeld in West en Oost: Mensen om Oost willen niet naar West en vice versa. Bij ouderen speelt dat nog sterker dan bij jongeren. Het aanbod aan seniorenwoningen is om Oost erg klein en de mutatiegraad is laag.
Tot slot geven zorgorganisaties en het Eiland team aan dat er behoefte is aan beleid om de vaak grote woningen van ouderen te kunnen splitsen (kangoeroewoningen) en aan een wooncoach om na te denken over de toekomst en de mogelijkheden met het (eigen) huis.

[1] Situatie eind 2016

Conclusie:
Er is een tekort aan woningen voor beschermd wonen en de wachttijd voor een nultreden woning in crisissituaties is te lang. Ook is er behoefte aan nieuwe woonconcepten voor ouderen zoals kangoeroewoningen en aan methoden om geld vrij te maken uit de woningen die vrij van hypotheek zijn. Daarnaast is het mede door de gespannen woningmarkt lastig om voldoende gekwalificeerd zorgpersoneel te vinden.

1.4. Overige thema's

Duurzaamheid

In 2007 is door de gemeente Terschelling, samen met de overige 4 Waddeneilanden, het Ambitiemanifest Duurzame Waddeneilanden vastgesteld. Ambitie is om op het gebied van duurzame energie en water zelfvoorzienend te zijn. Alle stakeholders zijn eensgezind van mening dat verduurzaming een belangrijk onderwerp is. Op dit thema zijn al veel maatregelen in gang gezet Vooralsnog lijkt het doorzetten en meer bekend maken van de huidige maatregelen op dit terrein voldoende voor het voldoen aan de huidige ambities op het gebied van verduurzamen van de woningvoorraad.

Handhaven

In alle gesprekken was strengere handhaving een thema. Men gaf aan dat voor een gezonde woningmarkt de regels voor toewijzen en permanente bewoning een essentiële randvoorwaarde is en dat het onrechtmatig gebruik van woonruimte streng gehandhaafd moet worden. Juist nu de woningmarkt weer aantrekt moet het helder zijn dat alleen permanente bewoning is toegestaan in de gewone voorraad. Ook andersom, het permanent bewonen van recreatiewoningen moet tegengegaan worden om een gezonde balans op de woningmarkt te krijgen. Handhaving is vaak een zaak van lange adem. De woningmarkt is het meest gebaat bij het geven van prioriteit aan recent ontstane gevallen van onrechtmatige bewoning en woningen die, na handhaving, beschikbaar kunnen komen voor de lage en middeninkomens.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Vanuit de provincie, maar ook vanuit ondernemers, wordt aangegeven dat nieuwbouw, bij voorkeur, moet plaatsvinden binnen de dorpskernen of de linten. De ondernemers geven hierbij ook aan dat daarbij veel aandacht moet worden geschonken aan de architectonische inpassing. Dit sluit aan bij het beleid van de gemeente. In Hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan.

Communicatie

Tot slot werd vaak als thema voor de komende tijd genoemd: *We doen het samen*. Samen omdat er vaart moet worden gemaakt. Voor dat vaart maken is het nodig dat partijen die daarvoor kunnen zorgen geregeld met elkaar om tafel gaan. Ook het geven van informatie over plannen, mogelijkheden en het beleid van De Veste werd geregeld genoemd als manier om bewoners meer vertrouwen en kennis te geven in de huisvestingsmogelijkheden op Terschelling. In de uitvoering van de nieuwe Woonvisie moet hier veel aandacht voor zijn.

2. Op weg naar meer balans op de woningmarkt

Uit de analyse in hoofdstuk 1 blijkt dat er op de Terschellinger woningmarkt sprake is van een forse disbalans. De gemeente Terschelling wil met deze visie bijdragen aan een betere balans op de Terschellinger woningmarkt.
In het vorige hoofdstuk zijn de knelpunten gegroepeerd rond een aantal thema's: starters, doorstromers, tijdelijke huisvesting en wonen en zorg. Daarnaast heeft de gemeente Terschelling een aantal ambities op het terrein van duurzaamheid, handhaving, zorgvuldig ruimtegebruik en communicatie.
In dit hoofdstuk wordt per thema de visie op dat thema geformuleerd inclusief de acties om meer balans op de woningmarkt te realiseren. De acties versterken elkaar en samen vormen ze de weg naar meer balans. In bijlage 2 'Maatregelen per doelgroep' zijn die acties waar nodig en mogelijk nog geconcretiseerd.

Deze woonvisie is niet van toepassing op de locaties Dellewal en B&Y/Groene Strand. Bij uitzondering, worden hier nog duurdere woningen gebouwd omdat voor deze locaties de planvorming al lang geleden is gestart én deze locaties bedoeld zijn voor woningen in het duurdere segment.

2.1. Starters/jongeren krijgen weer een kans

Knelpunt uit de analyse:
Voor jongeren en starters zijn er heel erg weinig woningen beschikbaar in de sociale huur, particuliere huur of koop. Zoals ook blijkt uit de analyse is de wachttijd voor een sociale huurwoning lang en zijn er nauwelijks koopwoningen onder de € 200.000.

Visie:
Voor het behouden van een vitaal eiland, waar het niet alleen goed recreëren is maar ook prettig om te wonen voor de 'eilanders', is het nodig om voldoende woningen te hebben voor (maatschappelijk of economisch gebonden) starters. Het zijn belangrijke arbeidskrachten die de gemeente een passende starterswoning wil bieden, maar ook woonruimte om te kunnen beginnen aan een volgende levensfase (gezin met kinderen). Waardoor ook op de langere termijn Terschelling een leefbaar eiland blijft.
Omdat al geruime tijd de druk op de woningmarkt erg hoog is en ook de doorstroming vanuit een starterswoning naar een gezinswoning erg lastig is, wil een deel van de starters het liefst starten in een ééngezinswoning.
De gemeente Terschelling gaat een aantal maatregelen nemen om de doorstroming op de woningmarkt weer op gang te krijgen. Dat wil ze onder andere doen door starterswoningen ook echt het karakter van starterswoning te geven. Dat wil zeggen kleine studio's of appartementen en kleine grondgebonden rijtjeswoningen. Starterswoningen (nieuwbouw of transformatie) tussen 50 en 70 m2 zijn over het algemeen te bouwen voor huur- en koopprijzen die betaalbaar zijn voor starters.
Door aan de verkoop van grond en het toekennen van woningbouwruimte ("contingenten") extra voorwaarden te verbinden probeert de gemeente ervoor zorgen dat deze woningen ook op langere termijn bereikbaar blijven voor starters. Ook te nemen planologische maatregelen dragen bij aan het betaalbaar houden van starterswoningen.
De gemeente onderzoekt hiervoor ook de haalbaarheid van zogenaamde Tiny Houses voor permanente bewoning, waarmee uitvoering wordt gegeven aan de door de gemeenteraad aanvaarde motie van 28 maart 2017.

Een andere mogelijke maatregel is om het verscholen wonen te legaliseren door bij woonhuizen op ruime erven vrijstaande kleine woningen toe te staan, vergelijkbaar met de wijze waarop nu vrijstaande recreatiewoningen en mantelzorgwoningen worden toegestaan. Eén en ander binnen de bijgebouwenregeling van de bestemmingsplannen. Dit is vooral een mogelijkheid voor de dorpen buiten West-Terschelling en Midsland.
Tot slot kan overwogen worden om de huidige planologische mogelijkheid van toevoegen van recreatieappartementen in bestaande woonhuizen aan te vullen met de mogelijkheid van toevoegen van een mantelzorg of starterswoning.

Kernvoorraad

In de vorige woonvisie periode zijn vooral veel minder (sociale) huurwoningen gebouwd dan gepland. Voor de periode tot 2022 wil het college van B&W met de woningstichting, op basis van wederkerigheid, afspraken maken over de gewenste omvang en kwaliteit van de kernvoorraad. Afspraken die er vooral op gericht zijn om de doorstroming in de huurvoorraad te vergroten en de wachttijd voor een huurwoning te verkorten.

Tabel 5: Gewenste ontwikkeling kernvoorraad woningstichting De Veste

Omvang en gewenste ontwikkeling kernvoorraad De Veste 2017-2021																	
	goedkoop onzelfstandige studenteneenheden	Goedkoop			Tot €592,55			Tot €635,05			Duur tot 710,68			Vrije sector			Totalen
		grondgebonden	appartement zonder lift	appartement met lift	grondgebonden	Appartement zonder lift	appartement met lift	grondgebonden	appartement zonder lift	appartement met lift	grondgebonden	appartement zonder lift	appartement met lift	grondgebonden	appartement zonder lift	appartement met lift	
Huidige voorraad	204	33	17	0	246	33	15	21	0	5	33	1	1	8	0	1	618
Programma/ mutaties		10	17		-20			10			10						27
																	645
Grondgebonden		43			226			31			43			8*			351
Appartement zonder lift			34			33			0			1			0		68
Appartement met lift				0			15			5			1			1	22
Studenten eenheden	204																204
Totaal																	645

*Deze 8 woningen worden na mutatie overgebracht naar de categorie duur tot € 710,68

Gewenste toevoegingen:

De gemeente Terschelling wil in deze Woonvisie periode met De Veste afspraken maken over:

1. 27 wooneenheden specifiek voor starters. Mix van nieuwbouw dan wel transformatie/verbouw bestaand vastgoed.

Mutaties:

2. Verkoop 20 sociale huurwoningen, grondgebonden huurprijs <€592 (1e aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoonshuishoudens)

3. Gelijktijdige terugbouw van 20 nieuwe sociale huurwoningen, waarvan 10 woningen <€635 (aftoppingsgrens gezinnen) en 10 categorie duur (<€710)

Uit de kwantitatieve analyse en gesprekken met stakeholders blijkt dat Terschellinger woningmarkt al jaren kampt met forse problemen. Voor starters is er weinig woonruimte en doorstroming ontbreekt nagenoeg. De omvang van de sociale huurvoorraad is onderdeel van die problematiek. De omvang van de voorraad (segmenten/prijs) zou in relatie tot de omvang van de doelgroep van beleid voldoende kunnen zijn ware het niet dat die woningen niet vrijkomen door het gebrek aan doorstroming.

In deze woonvisie kiest de gemeente Terschelling als hoofddoel: Meer balans op de woningmarkt. Daarvoor kiest de gemeente twee sporen:

1. Toevoeging van aanbod aan de voorkant van de woningmarkt ten behoeve van starters (bandbreedte 90 -120 wooneenheden/woningen; huur en koop) en
2. Toevoeging van doorstroomwoningen (bandbreedte: 45-70 woningen met een deel markthuur).

De gemeente Terschelling kiest in deze Woonvisie voor een wijze van ontwikkelen waarbij projecten stap voor stap (gekoppeld aan beide sporen) gebouwd worden. De effecten van die nieuwe woningbouwprojecten (oplossen starters- en doorstroomprobleem) worden gemonitord. Om die reden wordt er gewerkt met bandbreedtes.

Actie:
Komende 5 jaar 90 tot 120 kleine starterswoningen toevoegen voor de groep jongeren en starter. Waarvan 55 in de (sociale) huur (vooral onder de € 414,02, 30 koop (onder de € 200.000 v.o.n.(2017) en 25 in de koop tot € 250.000.

- Door woningcorporatie, ontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers.
- In alle dorpen.
- Onderzocht wort of door bijvoorbeeld erfpacht de kosten van de woningen laag gehouden kunnen worden.
- Gebruik maken van mogelijkheden tot ombouw van bestaand/leegstaand vastgoed.
- De mogelijkheden voor de bouw van ‘Tiny Houses’ voor permanente bewoning wordt onderzocht.
- Het beschikbaar stellen van woningbouwruimte (‘’Contingenten’’) voor projecten wordt gekoppeld aan voorwaarden om voor deze groep te bouwen. Ook kunnen voorwaarden worden gesteld om deze woningen de komende 10jaar beschikbaar te houden voor deze doelgroep.

Voor de genoemde huur- en koopbedragen geldt prijspeil 2017. Na 2017 kan de gemeente de koopprijs bedragen wijzigen als de huurprijs door het Rijk wordt aangepast.

In bijlage 2 ‘Maatregelen per doelgroep’ worden deze acties nader geconcretiseerd.

2.2. Doorstromen moet gewoon worden

Knelpunt uit de analyse:

Voor doorstromers met een middeninkomen[1] is er op Terschelling nauwelijks aanbod in zowel de huur- als de koopmarkt. Dat geldt ook voor het merendeel van huurders van een sociale huurwoning die een vervolgstap in hun wooncarrière zouden willen maken. Dat heeft tot gevolg dat het aantal mutaties in zowel koop als in het (sociale) huursegment laag is.
De kwaliteit van de aangeboden koopwoningen voor het doorstroom segment is laag. Ook voor nieuwkomers (maatschappelijk of economisch gebonden) met een middeninkomen is het hierdoor erg moeilijk om huisvesting te vinden. De woningmarktproblematiek werkt belemmerend voor het aantrekken van nieuw personeel van de vaste wal.

Visie:
Om de doorstroming op gang te brengen in de Terschellinger woningmarkt is niet makkelijk. Het vraagt een combinatie van verleiding en lichte dwang. De eisen van de middeninkomens ten opzichte van hun budget zijn groot. Dat betekent dat nieuwbouwlocaties zoveel mogelijk samen met potentiële doorstromers moeten worden ontwikkeld. Doorstromers uit de sociale huur krijgen voorrang om het percentage scheefwoners terug te dringen en de mutatiegraad te verhogen.
Toevoegen van (doorstroom) woningen is onvoldoende om structureel een goede doorstroming te krijgen. Ook maatregelen om bijvoorbeeld ouderen meer bewust te maken van mogelijkheden om woningen te splitsen of te verkopen zijn nodig. Daarnaast zijn er aanvullende maatregelen nodig om deze woningen ook voor de doorstroomdoelgroep te behouden. Om het voor ouderen met geringe financiële armslag mogelijk te maken om door te stromen wordt het instellen van een verhuiskostenfonds voor deze doelgroep onderzocht.

In de Prestatieafspraken 2017 (De Veste, gemeente en huurdersvereniging) is opgenomen de mogelijkheden van de rol van een wooncoach zal worden onderzocht en wie deze rol gaat vervullen. Een wooncoach bekijkt samen met de bewoner(s) hoe de woonsituatie verbeterd kan worden. De ondersteuning kan bijvoorbeeld bestaan uit het geven van tips om langer thuis te kunnen wonen of juist in het zoeken naar andere geschikte woonruimte.

In deze woonvisie periode wordt het accent gelegd op het realiseren van woningen voor starters en doorstromers. Wanneer uit de monitoring van de effecten van de maatregelen in deze Woonvisie blijkt dat er ook toevoegingen nodig zijn in het iets hogere segment (€ 250.000 - € 350.000) kunnen deze na 2021 ook weer worden toegevoegd.

Woningcorporaties hebben na de wijziging van de Woningwet nieuwe instrumenten om doorstroming te bevorderen (inkomensafhankelijke huurverhoging, tijdelijke huurcontracten aan jongeren (<27 jaar), ouderen kunnen hun oude huurprijs meenemen naar de 'nieuwe' woning. De gemeente Terschelling en de woningstichting zullen deze mogelijkheden ook benutten en andere mogelijkheden, zoals het toekennen van zoekduur aan zittende huurders, onderzoeken om de doorstroming te bevorderen. Wanneer er voldoende starterswoningen (huur en koop) voor één persoonshuishoudens zijn toegevoegd, kan met De Veste nagegaan worden of er mogelijkheden zijn om gezinswoningen bij voorrang toe te wijzen aan gezinnen.

[1] Huishouden inkomens tussen de € 36.000 en € 46.000 euro per jaar.

Acties:
Toevoegen van 45 tot 70 doorstroomwoningen.

- In de betaalbare huur (30) en koop (40 tot € 250.000)
- Op bestaande bouwlocaties maar ook op kleine particuliere (invul)locaties in de dorpen.
- Betrekken van potentiele bewoners bij de planvorming
- Voorrang voor doorstromers uit de sociale huur
- Inzet van een wooncoach onderzoeken.
- Instellen verhuiskostenfonds voor ouderen met geringe financiële armslag onderzoeken.

In onderstaand schema zijn op basis van een aantal scenario's de effecten doorgerekend die het toevoegen van woningen en tegengaan van scheefheid oplevert in de wachttijd voor een sociale huurwoning.

Tabel 6: Scenariobenadering sociale huur voorraad
Net als de koopmarkt staat ook de sociale huurmarkt onder druk op Terschelling. Op basis van de wachtlijst van woningcorporatie De Veste is onderstaande tabel gegenereerd. De mutatiegraad en percentage scheefwoners is afkomstig uit een nieuwe landelijk onderzoek. De beschikbare voorraad en aantal zoekenden is gebaseerd op cijfers van de Veste. De cijfers 'beschikbare voorraad' is afgeleid uit de voorraad min de voorraad waar scheefwoners in wonen, deze voorraad wordt immers niet bewoond door de doelgroep.

Sociale huur	*Nu*	*Scenario 1 meer bouwen*	*Scenario 2 minder scheef*	*Scenario 3 minder scheef en meer woningen*
Voorraad	414	439	414	439
Scheefwoners	18%	18%	10%	10%
Beschikbare voorraad	340	365	373	395
Mutatie/ jaar	13	14	14	15
Actief zoekenden hoog	150	125	117	92
Actief & economisch of maatschappelijk gebonden	68	43	35	10
Wachttijd hoog=?	11,6	9,0	8,3	6,1
Wachttijd laag=?	5,3	3,1	2,5	0,7

Er zijn 3 (theoretische) scenario's uitgewerkt, deze zijn vervolgens doorgerekend naar de wachttijd. Op deze manier wordt inzichtelijk wat voor uitwerking ingrepen in de scheefheid en het bijbouwen van voorraad hebben op de wachttijd.

2.3. Aparte voorzieningen voor tijdelijke huisvesting creëren

Knelpunt uit de analyse:

Uit de analyse blijkt een tekort aan huisvesting voor tijdelijke medewerkers en seizoenspersoneel en noodopvang voor urgent woningzoekenden. Hierdoor wordt het voor werkgevers steeds lastiger om goed personeel te krijgen. Een deel van de druk op tijdelijke huisvesting komt van de 3e en 4e jaars studenten MIWB. Daarnaast speelt ook de noodopvang voor urgent woningzoekende.
Nu wordt deze huisvestingsvraag opgelost in de bestaande voorraad, in recreatiewoningen, zorgwoningen of gelegenheidshuisvesting in schuren of andere niet voor wonen bedoelde bouwsels. De

vraag van tijdelijke en seizoenspersoneel naar een kwalitatief goede kamer met eigen voorzieningen neemt toe. Voorzien in goede tijdelijke huisvesting is belangrijk voor de economie op het eiland en kan bijdragen aan meer ontspanning op de woningmarkt.

Voor huiseigenaren die optreden als kamerverhuurder is de totale huuropbrengst per woning bij kamerverhuur veel hoger dan bij verhuur van de hele woning aan een starter of doorstromer. Hierdoor wordt een deel van de reguliere voorraad gebruikt voor tijdelijke huisvesting, terwijl die hard nodig is voor de huisvesting van starters en doorstromers. Op dit moment zijn er ruim 100 oudere jaars studenten die woonruimte nodig hebben. De aantallen die nodig zijn voor tijdelijk en seizoenspersoneel zijn minder hard, maar 50 wordt vaak genoemd en lijkt gezien de omvang van de economie (toerisme) en de vraag van zorg en ander personeel reëel.

Visie:
Om voldoende goed (seizoens)personeel te kunnen werven en reguliere woningen weer voor de reguliere woningmarkt beschikbaar te krijgen, wil de gemeente Terschelling woonruimte (laten) realiseren voor tijdelijk personeel en oudere jaars studenten. Verhuur van deze woonruimte vindt plaats met tijdelijke huurcontracten. Deze woonruimte kan ook benut worden voor de tijdelijke noodhuisvesting (''crisisopvang'') van maatschappelijk of economische aan Terschelling gebonden urgent woningzoekenden. Hiervoor is een goede juridische regeling en een toetsingskader nodig. Onderzocht gaat worden of een goede regeling voor deze doelgroep mogelijk is, zonder dat dit leidt tot toelating van nu, in de Huisvestingsverordening, uitgesloten groepen woningzoekenden of te zware administratieve of juridische lasten.

Acties:
De gemeente Terschelling gaat actief proberen om voorzieningen voor 100 tot 150 tijdelijke medewerkers te (laten) realiseren zonder gebruik van de reguliere woningvoorraad.

- Bij voorkeur door ombouw van een bestaande locatie, zoals de vrijkomende campus, maar in overleg met ontwikkelaars en exploitanten kunnen ook andere opties worden onderzocht.
- Huisvesting is alleen mogelijk met een werkgeversverklaring, verklaring van inschrijving aan het MIWB of een verklaring van het Eiland Team.
- Verhuur vindt alleen plaats op basis van tijdelijke huurovereenkomsten.
- De wenselijkheid van het ontwikkelen van een vergunningenbeleid om tijdelijke huisvesting door het opdelen van woningen in de dorpen in meerdere te verhuren kamers tegen te gaan, wordt onderzocht.
- De mogelijkheid van een goede juridische regeling en toetsingskader voor tijdelijke noodopvang (crisisopvang) van maatschappelijk of economisch aan Terschelling gebonden urgent woningzoekenden wordt onderzocht.

2.4. Woonplek met zorg voor iedereen die het nodig heeft

Knelpunt uit de analyse:
Er lijken voldoende intramurale woonvoorzieningen voor mensen met een psychische of verstandelijk beperking op Terschelling aanwezig te zijn**.** Wel ontbreekt een voorziening voor beschermd wonen (extramuraal). Ook zijn er geen woningen beschikbaar voor mensen met een zorgvraag die op korte termijn een nultredenwoning nodig hebben.

Visie:
Voor mensen die zorg nodig hebben en maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan Terschelling, moet in nagenoeg alle gevallen een plek zijn om te wonen. De Stilen en de Jonge Jan zijn voorzieningen die in een grote behoefte voorzien voor ouderen en mensen met een verstandelijke beperking. Een voorziening voor beschermd wonen ontbreekt terwijl er wel behoefte aan is, zowel als doorstroom voorziening voor de Jonge Jan, als plek voor mensen die helemaal zelfstandig wonen niet redden. Met de toenemende vergrijzing, de trend om langer thuis te wonen en de geringe doorstroming op de woningmarkt zullen er steeds vaker mensen op korte termijn een nultredenwoning nodig hebben. Met de woningcorporatie en het Eilandteam wil de gemeente Terschelling nagaan hoe een aantal van deze woningen snel beschikbaar kunnen komen voor mensen die dat nodig hebben.

Actie:
- De gemeente Terschelling zal initiatieven om een beschermd wonen voorziening te realiseren faciliteren.
- De gemeente Terschelling wil in overleg met De Veste en De Stilen nagaan hoe een aantal zorg geschikte woningen snel beschikbaar kunnen komen voor mensen die dat nodig hebben.

In bijlage 2 ‘Maatregelen per doelgroep’ worden specifieke acties nader uitgewerkt

2.5. Duurzaam door

De vijf Waddeneilanden hebben op het gebied van duurzaamheid een gezamenlijke ambitie. De eilanden willen op het gebied van duurzame energie en water zelfvoorzienend worden. Dit beleid is in 2007 vastgelegd (Ambitiemanifest) en onlangs verder uitgewerkt in het visiedocument ‘Duurzame Waddeneilanden’. Dit document stelt dat er een boost nodig is om daarmee het tempo omhoog te brengen.
Het visiedocument kent drie pijlers: energiebesparing, groene energieopwekking en de koppeling tussen water, energie, toerisme en economie.
Vanuit deze (algemene) ambitiedocumenten zet de gemeente Terschelling voor wat betreft het thema wonen in op de volgende speerpunten: verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en op een, zo mogelijk, hogere energieprestatie bij nieuwbouw. Deels is dat voortbordurend op bestaande maatregelen maar waar mogelijk zal ook ingezet worden op intensivering dan wel op het stimuleren van nieuwe ontwikkelingen en innovaties.
Bij wonen speelt echter ook betaalbaarheid (huur en koop) een rol. Bouwen op het eiland geeft hogere investeringskosten dan aan de vaste wal. De Woonvisie legt de prioriteit bij het bouwen in het lage huur- en koopsegment. Voor deze woningen is de gemeente dan ook terughoudend bij het voorschrijven van extra duurzaamheidsinvesteringen boven de wettelijke normen voor de energieprestatie van nieuwe woningen. Streven is energie neutrale nieuwbouw, tenzij de bovenwettelijke investeringen in energiebesparende maatregelen aantoonbaar leiden tot hogere woonlasten.

De woningstichting gaat voor 2020 circa 220 sociale huurwoningen verduurzamen. Doelstelling daarbij is dat de woningstichting geen woningen meer heeft met het energielabel E, F of G en het woningbezit gemiddeld het energielabel B heeft. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambities op het gebied van het

energetisch verduurzamen van de woningvoorraad. Duurzaam kan voor wat betreft wonen ook flexibel aanpasbaar en levensloopbestendig bouwen zijn.

Actie:

- De gemeente Terschelling zet de huidige duurzaamheidsmaatregelen gericht op de woningmarkt door en gaat na hoe deze, waar nodig, geïntensiveerd kunnen worden
- De gemeente Terschelling onderzoekt met de lokale energiecoöperatie, ontwikkelaars en De Veste of er nieuwe ontwikkelingen zijn die de verduurzaming van de woningvoorraad kunnen versnellen.

In bijlage 2 ‘Maatregelen per doelgroep’ worden specifieke acties nader uitgewerkt

2.6. Handhaven

Handhaving is op een gespannen woningmarkt als die van Terschelling belangrijk. Ook onder de bevolking is veel draagvlak voor handhaving van recreatieve bewoning van de permanente woningvoorraad en andersom. Handhaving vraagt wel een lange adem. De woningmarkt is het meest gebaat bij het geven van prioriteit aan aanpak van gevallen van onrechtmatige bewoning van woningen die, na handhaving, beschikbaar kunnen komen voor de lage en middeninkomens. Prioriteit zal daarom liggen bij de aanpak van woonruimte met een WOZ-waarde beneden de € 250.000, vervolgens bij woonruimte met een WOZ-waarde beneden de koopprijsgrens uit de Huisvestingsverordening (2017: € 373.000). Dit betekent niet dat er geen handhaving plaatsvindt bij woningen met een hogere WOZ waarde. Ingeval van nieuwe constateringen wordt een wrakingsbrief verstuurd.

Actie:

- Handhaving wordt blijvend ingezet, om te beginnen met woningen die beschikbaar kunnen komen voor lage en middeninkomens.

2.7. Zorgvuldig ruimtegebruik

Voor Terschelling is de unieke landschappelijke- en cultuurhistorische kwaliteit belangrijk. De ruimte voor woningbouw wordt in eerste instantie gezocht binnen de dorpen.
Indien noodzakelijk zal er bij de dorpen West-Terschelling, Midsland en Hoorn gezocht worden naar ruimte voor planmatige uitbreiding. Ook voor bedrijfswoningen op agrarische bouwpercelen buiten de bebouwde kom kan in voorkomende gevallen ruimte worden geboden.

Actie:

- Bouwinitiatieven worden getoetst aan het wenselijke programma zoals geformuleerd bij het Toetsingskader (Hoofdstuk 3)

2.8. Communicatie

In deze woonvisie periode moeten veel woningen worden toegevoegd en veel maatregelen ontwikkeld om de doorstroming op gang te brengen. Dat kan de gemeente Terschelling niet alleen. **We doen het samen** was in de gesprekken over de nieuwe Woonvisie een vaak terugkerend thema.
De gemeente Terschelling zal dan ook veel aandacht hebben voor de communicatie over de Woonvisie en overleg met de partijen die een belangrijke rol hebben in de realisatie van veel nieuwe woningen in deze Woonvisie periode.

Actie:

- Opstellen van een folder om Terschellingers te informeren over bestaande en nieuwe maatregelen die het hen mogelijke maken om nieuwe woningen te realiseren.
- Periodiek om tafel met De Veste en ontwikkelaars om zoveel mogelijk van de gewenste toevoegingen aan de woningvoorraad te realiseren in de komende 5 jaar.

2.9. Gemeentewoningen

De gemeente heeft 14 woningen in bezit. Welke woningen in het bezit van de gemeente blijven wordt bepaald binnen de strategische beleidsvisie voor het gemeentelijk vastgoed.

3. Programma en toetsingskader

De gemeente Terschelling wil vaart maken met de uitvoering van de Woonvisie. De Woonvisie krijgt een vervolg door een Uitvoeringsprogramma waarin (potentiële) bouwlocaties worden benoemd. Op deze locaties kan het gewenste woningbouwprogramma (tabel 3.1.) gerealiseerd worden. Dit Programma gebaseerd op de Woonvisie, zal jaarlijks gemonitord worden en zo nodig bijgesteld.

3.1. Gewenste toevoegingen aan de woningvoorraad 2017-2021

Toevoegingen (nieuwbouw/transformatie bestaand vastgoed) woningvoorraad 2017-2021 doorkijk 2025									
Doelgroep	Band breedte	Goedkoop[1]		Betaalbaar					
		Huur < € 414 Koop < € 150.000		- Huur €414 - €710 - Koop <€200.000		Markthuur/vrije kavels/projectmatig/particulieren/dorpen Huur € 600-900 en Koop tot € 250.000			
		Huur <€414	Koop <€150.000	Huur	Koop	Markthuur	Particuliere invullocaties	Projectmatig	Opmerkingen
1. Jongeren en starters incl. 1-pershh, hele lage inkomens	50-70	40	20						*1*
2. Starters boven de 23 en doorstromers	40-50			15	10		15	10	*2*
3. Doorstromers	45-70					30	30	10	*3*
4. Beschermd wonen	(6-8)	6- 8							
5. Specifieke doelgroepen **- Seizoen personeel** **- Zorg/ouderen**	(100-150)	120		10					*4*
Totalen	135-190	40 (128)	20	25	10	30	45	20	

1. Toevoeging voorkant woningmarkt. Met name ombouw bestaand vastgoed. De Veste 27 eenheden de rest particulier

2. Specifiek om daarmee doorstroming op gang te brengen.

3. Mix van markthuur particuliere initiatieven, vrije kavels/cpo en projectmatig

4. Gebruik maken van bestaand vastgoed (oude campus) danwel nieuwe concepten voor tijdelijke huisvesting

[1] Voor deze huur- en koopbedragen geldt prijspeil 2017. Na 2017 kan de gemeente de koopprijs wijzigen als de huurprijs door het Rijk wordt aangepast.

3.2. Toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven

Met deze Woonvisie en het op te stellen Uitvoeringsprogramma Woonvisie wil de gemeente Terschelling bijdragen aan de oplossing van het woningmarktprobleem. Alle bouwplannen worden getoetst op hun bijdrage aan de oplossing van deze problematiek en ruimtelijke en esthetische kwaliteit. Daarvoor is onderstaand toetsingskader ontwikkeld. Dit toetsingskader wordt, in samenhang met het Uitvoeringsprogramma, verder uitgewerkt.

Toetsingskader:

1. Sluit het bouwplan qua aantal woningen en doelgroep aan bij de Woonvisie en gewenst woningbouwprogramma.
2. Past de huur- of verkoopprijs bij de doelgroep voor de locatie.
3. Levert een bouwplan voor markthuur/ koop tot € 250.000 een bijdrage aan de doorstroming op de woningmarkt.
4. Is blijvende betaalbaarheid van de woningen geborgd.
5. Voldoet het plan aan de duurzaamheidsambities uit de Woonvisie.

Binnen de omgevingsvergunning en/of planologische procedure wordt daarnaast beoordeeld of:

6. Het ontwerp past binnen de gemeentelijke ruimtelijke kaders.
7. Het ontwerp past bij de beeldkwaliteit behorende bij die locatie.

4. Vervolgstappen: Samen komen we verder!

Na de vaststelling van deze Woonvisie wil het College van B&W de uitvoering in overleg met de woningcorporatie, ontwikkelaars en de Terschellingers ter hand nemen. Gedurende de looptijd van het oude Woonplan zijn door diverse oorzaken minder (sociale huur) woningen gerealiseerd dan gepland. Om meer balans te krijgen op de woningmarkt ligt er vooral een opgave in het realiseren van goedkope huur-, koop- en doorstroomwoningen. In het onderzoek naar de problemen op de Terschellinger woningmarkt werd de analyse uit deze Woonvisie door alle partijen gedeeld. Ook werd vaak aangegeven dat de uitvoering onder regie van de gemeente Terschelling gezamenlijk opgepakt moet worden om in deze woonvisie periode een betere balans op de woningmarkt te realiseren. Om die reden is de titel van dit hoofdstuk: *Samen.komen we verder!*

Knelpunten
In het onderzoek voor deze woonvisie is ook gesproken over knelpunten die het realiseren van een betere balans op de woningmarkt in de weg staan.
In de gesprekken werden als verbeterpunten benoemd:

- Het maken van een gezamenlijk plan voor de realisatie van de benodigde woningen. Nu zijn er veel losse initiatieven (ieder voor zich);
- Het opstellen van een gezamenlijke visie op de oplossingsrichtingen, de gesprekken voor het opstellen van de Woonvisie werden hiervoor als goede start gezien;
- De Gemeente zou meer de rol van regisseur (op gang brengen van het vliegwiel) op zich kunnen nemen;
- In de beschikbare woningbouwruimte meer flexibiliteit brengen.

Woningbouwruimte
Deze Woonvisie is mede gebaseerd op de Woningmarktanalyse Friese Waddeneilanden van mei 2016. Deze analyse is ook opgesteld met het idee “Samen komen we verder”.
Bij de bespreking van de Woningmarktanalyse Friese Waddeneilanden heeft gedeputeerde Kielstra de vier Friese Waddeneilanden extra woningbouwruimte aangeboden gekoppeld aan de gesignaleerde tekorten/knelpunten op de woningmarkt. Dit provinciale standpunt is in maart 2017 door de heer Kielstra in een bestuurlijk overleg met de gemeente Terschelling herhaald. Ruimte wordt geboden bij herbestemmingslocaties en binnen stedelijk gebied. Het voorkomen van onnodige of te grootschalige groei is uitgangspunt voor zowel gemeente als provincie. Knelpunten en het gewenste woningbouwprogramma moeten wel onderbouwd worden in de Woonvisie.

Visie
Met alleen woningbouwafspraken met de provincie (‘’contingenten’’) en bijbouwen wordt er geen balans op de woningmarkt gerealiseerd. Voor het realiseren van deze balans is het nodig dat alle vastgoedeigenaren en bewoners van Terschelling samen verantwoordelijkheid nemen. De gemeente Terschelling wil (voor nieuwe ontwikkelingen) proberen om samen met makelaars, ontwikkelende partijen en bewoners afspraken maken over de realisatie van nieuwe woningen waarbij betaalbaarheid voor mensen met economische of maatschappelijke binding belangrijk is.
Ook wil de gemeente Terschelling de manier waarop de vastgoedpartijen en bewoners(organisaties) zijn betrokken bij het opstellen van deze woonvisie doortrekken. De gemeente wil daarin het voortouw nemen, maar nodigt ook andere partijen nadrukkelijk uit om met plannen te komen die passen bij de

uitgangspunten van de Woonvisie. Bij de totstandkoming van deze Woonvisie gaven bewoners en bedrijven op Terschelling aan hierin ook hun verantwoordelijkheid te willen nemen.
De gemeente neemt haar verantwoordelijkheid door regie te nemen op het bereiken van de doelstellingen uit de Woonvisie. Door het opstellen van het toetsingskader (hoofdstuk 3) en een uitvoeringsprogramma geeft de gemeente helderheid over waar plannen aan moeten voldoen om medewerking van de gemeente te krijgen. Daarnaast ontwikkeld ze een instrumentarium om, indien nodig, ervoor te zorgen dat speculatie en sterke prijsstijgingen tegen gegaan kunnen worden.
Naar onze mening vraagt goed samenwerken goed overleg, maar ook helderheid over kaders en regels waarbinnen geopereerd kan worden. Waar nodig passen we regels aan of voegen we regels toe als dat nodig is om de gestelde doelen te kunnen bereiken.
Er wordt een ambtelijke werkgroep ingesteld, aangevuld met externe expertise. Concrete uitwerking hiervan is een vervolg op de Woonvisie.

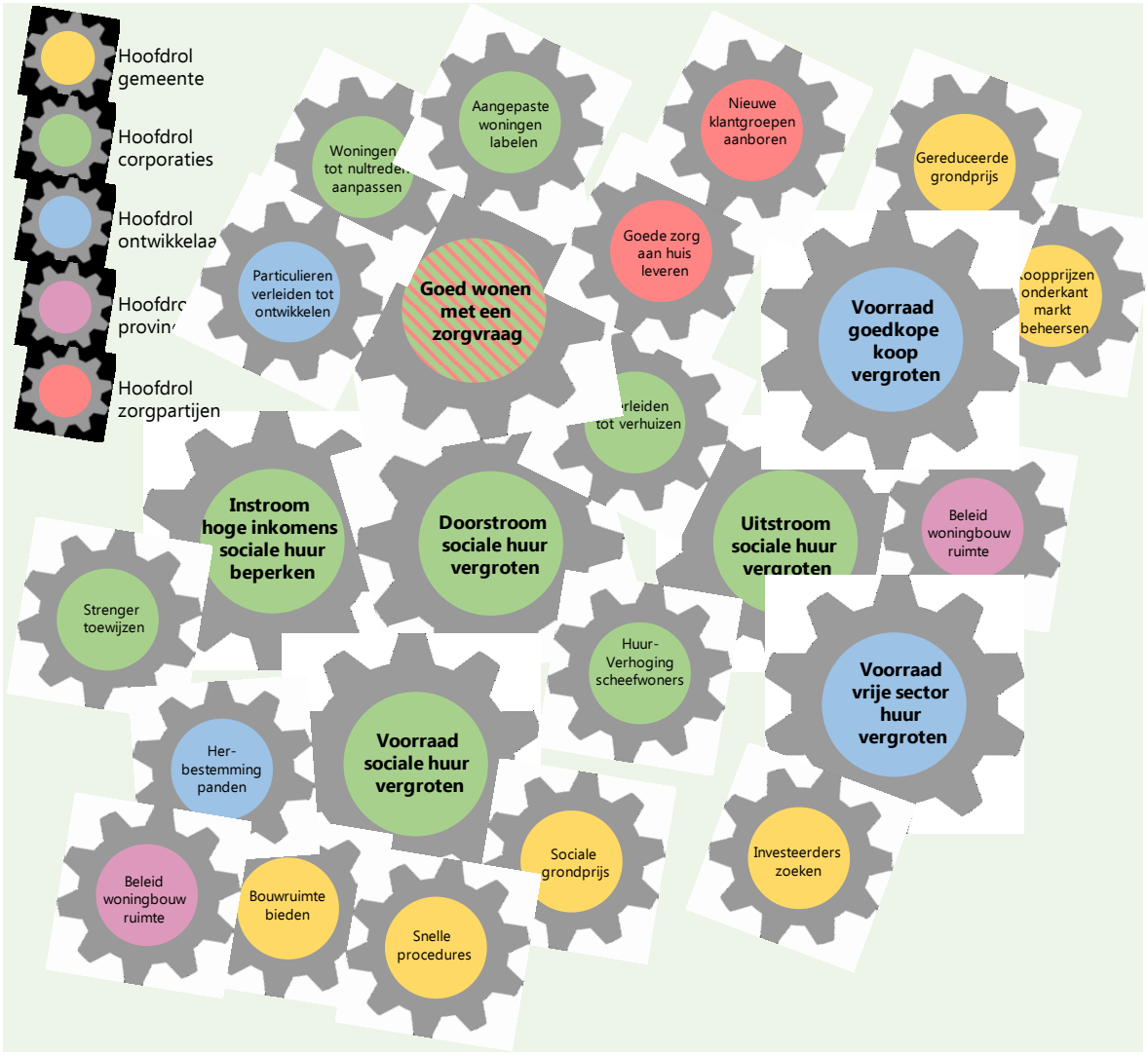
Meer balans vraagt een lange adem: doorkijk naar 2025

In deze woonvisie stelt de gemeente Terschelling veel maatregelen voor die in samenhang met elkaar voor meer balans moeten zorgen. Het zijn raderen die in elkaar grijpen zoals ook al omschreven in de Woningmarktanalyse Friese Waddeneilanden. In deze Woonvisie periode is het van belang om ervoor te zorgen dat de raderen gaan draaien en andere raderen meenemen. Dat vraagt de hierboven genoemde samenwerking en een goede monitoring. Het zorgen voor beweging op de woningmarkt vraagt tijd, tijd om woningen te ontwikkelen, scheefwonen tegen te gaan, doorstroming op gang te brengen, te handhaven op onrechtmatig gebruik, maar ook tijd om bewoners vertrouwen te geven.
In de periode na 2021 zal vooral ook gestuurd moeten worden om de goedkope voorraad ook goedkoop te houden en gekeken moeten worden welke maatregelen er nog extra nodig zijn om de raderen blijvend in beweging te houden.

Uit de Woningmarktanalyse Friese Wadden: Raddraaiers gezocht!

Het oplossen van problemen lukt alleen als meerdere partijen gelijktijdig (en soms volgtijdelijk) aan de raderen draaien, elkaar opzoeken wanneer er obstakels zijn en gebruik maken van de bijzondere positie van de Waddeneilanden (Waddentoets, bij nood de anticipeerstatus krimp) om maatwerkoplossingen te bedenken.
Ter illustratie: waarom zou een corporatie energie steken in de aanpak van extreme scheefheid, als er geen alternatieven op de markt zijn? Waarom zou een provincie beleidsruimte voor woningbouw bieden als er geen duidelijk kader is waarmee het nut van bouwplannen is aan te tonen? Het is ook daarom van belang dat iedereen zijn best doen om tot oplossingen te komen. Het ene instrument heeft minder effect dan het andere, maar is daarom niet minder belangrijk; alle instrumenten samen maken dat de markt beweegt.

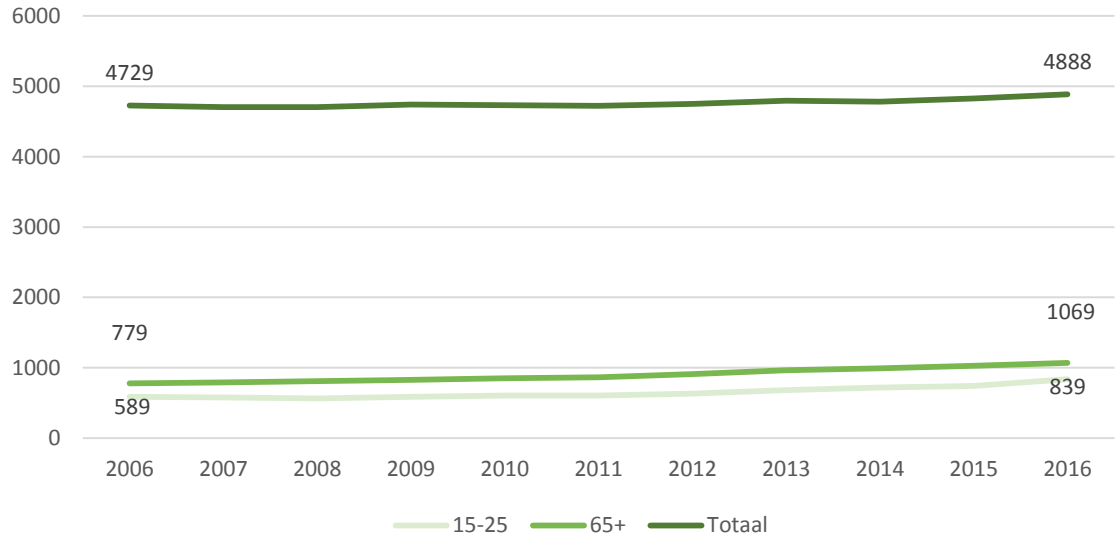
Het schema hierna illustreert de grote onderlinge samenhang en complexiteit van het werken aan een beter functionerende woningmarkt. Het overzicht is geen complete weergave; er zijn veel meer ‘raderen’ of instrumenten waaraan partijen kunnen draaien.


Hoofdrol gemeente
Hoofdrol corporaties
Hoofdrol ontwikkelaa
Hoofdrc provin
Hoofdrol zorgpartijen
Aangepaste woningen labelen
Woningen tot nultrede aanpassen
Particulieren verleiden tot ontwikkelen
Goed wonen met een zorgvraag
Nieuwe klantgroepen aanboren
Goede zorg aan huis leveren
Gereduceerde grondprijs
Voorraad goedkope koop vergroten
oopprijzen onderkant markt beheersen
rleiden tot verhuizen
Instroom hoge inkomens sociale huur beperken
Doorstroom sociale huur vergroten
Uitstroom sociale huur vergroten
Beleid woningbouw ruimte
Strenger toewijzen
Huur-Verhoging scheefwoners
Voorraad vrije sector huur vergroten
Her-bestemming panden
Voorraad sociale huur vergroten
Sociale grondprijs
Investeerders zoeken
Beleid woningbouw ruimte
Bouwruimte bieden
Snelle procedures

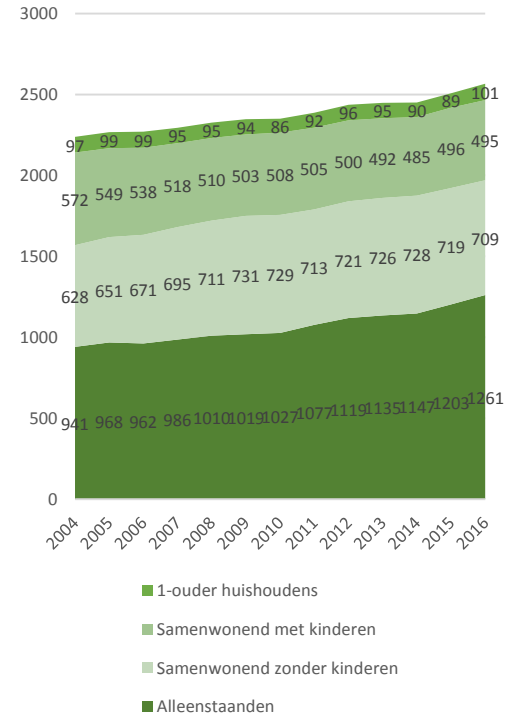
Bijlage 1: Achtergrondcijfers bij de analyse

Demografie

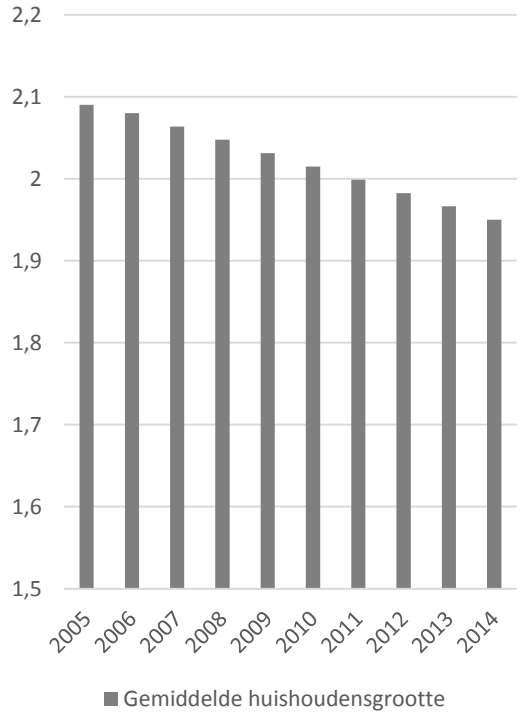
Onderstaande tabellen zijn gemaakt met behulp van gegevens afkomstig uit het BRP van de gemeente Terschelling aangevuld me gegevens van het CBS (geraadpleegd 12-2016).

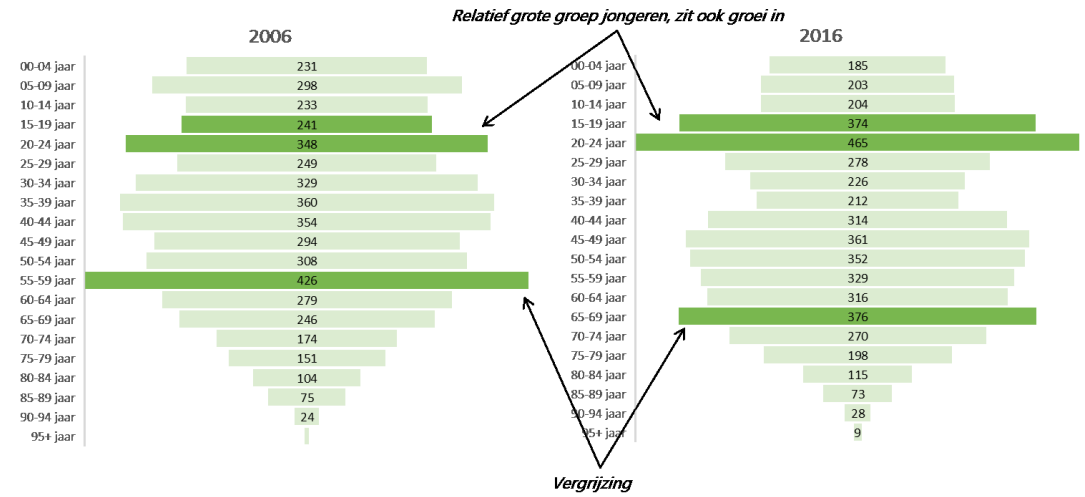


Huishoudensontwikkeling



Gemiddelde huishoudensgrootte

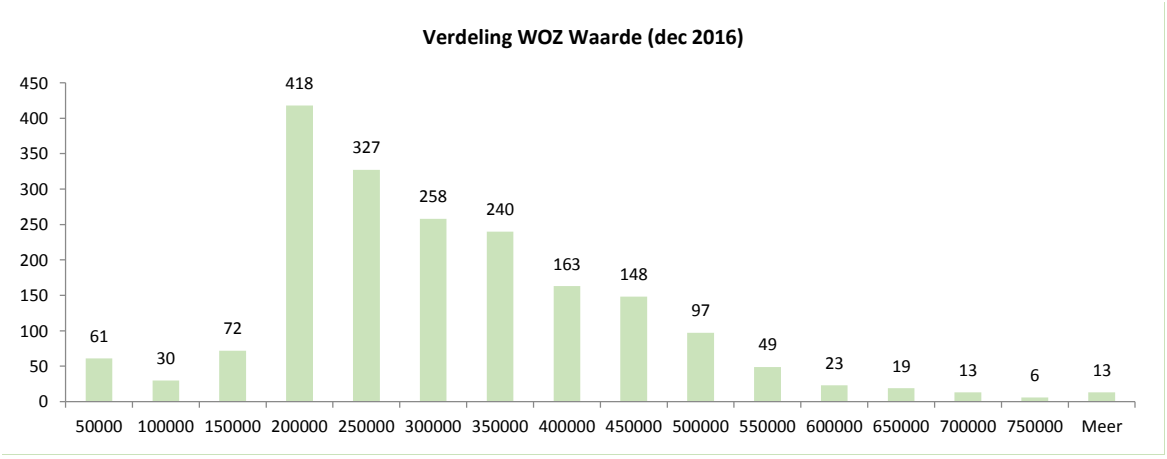




Voorraad

Opbouw koopvoorraad

Hier geven we inzicht in de waarde van de woningen in de gemeente Terschelling. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning op Terschelling is €290.000. De vraagprijs voor woningen op Terschelling behoort tot de hoogste van Nederland. Met een vierkante meter vraagprijs van ongeveer €4.000 per m2 behoort Terschelling tot de top van Nederland (www.huizenzoeker.nl, dec 2016).



	<€220.000	€220.000 - €350.000	€350.000 - €370.000	€370.000 - €500.000	>€500.000
Verkoopcijfers 2013-2016	14	41	5	8	9

Woningen verkocht door verschillende makelaars in periode 2013-december 2016. Cijfers 2013 en 2014 zijn incompleet.

Opbouw huurvoorraad de Veste

De opbouw van de huurvoorraad is gebaseerd op het VHE-bestand van de Veste (gegenereerd juli 2016, geraadpleegd in december 2016, aangevuld met gegevens nieuwbouw).

	Appartement	Grondgebonden	Seniorenwoning	Studentenwoning	Eindtotaal
Hoorn	0%	1%	2%	0%	3%
Midsland	1%	15%	7%	0%	23%
West Terschelling	3%	26%	11%	33%	73%
Totaal	4%	43%	20%	33%	100%

	Aandeel in totaal bezit excl. studentenkamers.
Tot €414	24%
€414 - €592	65%
€592 - €635	6%
€635 - €711	4%
Meer dan €711€	2%

Hieronder is een specificering gemaakt van de effecten van de nieuwbouw van sociale huurwoningen in het plangebied West Aletalaan fase 4 te West Terschelling. Deze tabel geeft inzicht in de effecten die de toevoeging van deze woningen aan de voorraad hebben gehad. Het betreft hier 16 woningen met huren in het hogere segment. De cijfers komen uit een notitie samengesteld door de Veste en gedeeld met de gemeente Terschelling.

Aantal reacties	Inkomen te laag	Inkomen te hoog	Ingetrokken	Passend	Resterende reacties
51	23	6	5	16	1

Woningtype	Huurprijs
Tussenwoning basis	€614
Tussenwoning luxe	€670
Hoekwoning basis	€628
Hoekwoning luxe	€684

Omvang van de voorraad en omvang van huishoudens

Om de optimale woningvoorraad te benaderen gaan we in beginsel uit van 1 woning voor 1 huishouden. Als hier sprake van is dan kun je stellen dat de woningmarkt in balans is. Normaal gesproken zijn hier een aantal betrouwbare bronnen voor. Voor de woningvoorraad de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) en WOZ (Waardering Onroerende Zaken), dit zijn bronnen die in het beheer van de gemeente zijn. Als basis voor het aantal personen wordt de BRP (Basis Registratie Personen) genomen. Aangezien deze bronnen dynamisch zijn, mensen verhuizen en woningen worden bijvoorbeeld gesloopt, zit er altijd een bepaalde foutmarge in, men probeert de werkelijkheid zo goed mogelijk te benaderen. Hiernaast is het nog een gegeven dat mensen en in mindere mate vastgoed, zich soms moeilijk laat registreren. Het inschrijven op een adres en de status die dat aan een verblijf geeft kan een drempel zijn. In het geval van Terschelling is de invloed van dit soort ‘vervuilende factoren’ erg groot.

Bijlage 2: Maatregelen per doelgroep

Naast de acties genoemd in Hoofdstuk 2 zijn er nog veel andere grotere en kleinere maatregelen die kunnen worden genomen om de raderen uit Hoofdstuk 4 te laten draaien. Deze maatregelen komen deels uit de gesprekken die zijn gevoerd met inwoners en stakeholders en deels uit de Woningmarktanalyse Friese Waddeneilanden. Deze maatregelen zijn deels concretiseringen en deels aanvullingen op de acties uit de Woonvisie die worden ingezet om de doelstellingen van het beleid – meer beweging en daardoor meer balans- te bereiken.
De maatregelen zijn geordend per thema. Dat wil echter niet zeggen dat maatregelen genoemd bij starters ook niet goed kunnen worden ingezet bij doorstromers en vice versa.

Maatregelen om meer starterswoningen te realiseren en te behouden

Instrument	Omschrijving	Actie
1. Bij voorrang starterslocaties ontwikkelen	In het uitvoeringsprogramma worden locaties opgenomen waar de komende jaren woningen kunnen worden ontwikkeld door ombouw/transformatie of nieuwbouw	Ambtelijke werkgroep instellen, aangevuld met externe expertise, die uitvoering samen met de Woningcorporatie en/of marktpartijen voortvarend oppakt.
2. Toevoegen 40 sociale huurwoningen voor starters met een laag inkomen	Kleine huurwoningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens.	Afspraken over maken met de woningcorporatie in prestatieafspraken
3. Toevoegen 30 goedkope koopwoningen met een VON-prijs onder de €200.000 (waaronder Tiny Houses zie 3.a)	Zie 1	De vraag neerleggen bij marktpartijen op basis van het uitvoeringsprogramma
3.a. Toevoegen Tiny Houses; kleine **(20-25 m2), innovatieve, duurzame en soms verplaatsbare woningen.**	Zie 1 en	Onderzoek naar haalbaarheid van Tiny Houses voor permanente bewoning.
4. Startersleningen	De werking van de verordening startersleningen uitbreiden zodat de aankoop van een starterswoning mede gefinancierd kan worden met een starterslening	Voorleggen aan de gemeenteraad

5.	**Huisvestingsverordening benutten voor gericht toewijzen**	Er is (gemeentelijke) huisvestingsvergunning nodig voor woningen met een aanvangshuur onder de €710,68 worden alleen toegewezen aan gebonden woningzoekenden, zowel sociale als particuliere huur.	Beleid voortzetten. Strikt handhaven
6.	**Toewijzing op inkomen en maatschappelijk of economisch binding door corporaties op basis prestatieafspraken**	Alleen huishoudens met een inkomen onder de €39.874 komen in aanmerking voor sociale huur. In de Prestatieafspraken 2017 is de grens vastgelegd op €45.716 om de groep "tussen wal en schippers' te helpen.	Effecten van toewijzing tot € 45.716 monitoren
7.	**Inkomensafhankelijke huurverhoging door corporatie**	De Wet Doorstroming Huurmarkt maakt mogelijk om huur van scheefwoners jaarlijks te verhogen met inflatiepercentage plus 4%. Dat is nu opgenomen in de prestatie afspraken. Op deze wijze wordt deze groep sneller verleid een overstap te maken naar de koopmarkt.	Effecten van dit beleid monitoren
8.	**WOZ als basis voor koopprijs bij vruchteloze aanbieding**	Woningen onder de € 373.000[1] mogen, na vruchteloze aanbieding, niet boven de WOZ-waarde worden verkocht. Dit om te borgen dat woningen tegen een prijs worden aangeboden die marktconform is voor maatschappelijk of economisch gebonden woningzoekenden.	Toepassen in eigen gemeentelijke organisatie en door taxateurs en makelaars.
9.	**De neuzen in één richting voor prijsbeheersing in de goedkope koop**	Het is belangrijk om met makelaars, ontwikkelende partijen en bewoners tot afspraken te komen over blijvende betaalbaarheid van woningen voor mensen met economische of maatschappelijke binding.	Hiervoor zijn aangepaste regels nodig, maar vooral het nemen van gezamenlijke verantwoordelijkheid door alle betrokkenen. Zie H 2.
10.	**Gereduceerd tarief kavels sociale woningbouw**	Met sociale kavelprijzen vergroot de gemeente de haalbaarheid van sociale woningbouw. Daaraan worden voorwaarden verbonden, zoals de termijn van exploitatie als sociale huurwoning.	Gereduceerd tarief kan worden overwogen.
11.	**Erfpacht**	Erfpacht neemt een deel van de waardeontwikkeling van grond weg doordat deze niet overdraagbaar is. Daarmee wordt ook de totale prijsontwikkeling afgeremd.	Uitgifte van grond in erfpacht kan worden overwogen.
12.	**Bestemmingsplan: bij de bouw van starterswoningen uitbreiding niet mogelijk maken**	Door bij nieuw te bouwen starterswoningen de planologische uitbreidingsmogelijkheden te beperken kan er geen waarde worden toegevoegd en blijven woningen betaalbaar voor starters of doorstromers	De raad voorleggen om dit toe te passen in nieuwe bestemmingsplannen

[1] Prijspeil 2017..

13. Bestemmingplan:	De Bro biedt de mogelijkheid om percelen aan te duiden voor sociale huur, sociale koop en in de toekomst mogelijk ook middenhuur. Verkrijgen van een overzicht van planologische mogelijkheden tot uitbreiding van de woningvoorraad	De raad voorleggen om dit toe te passen in nieuwe bestemmingsplannen Inventariseren van alle mogelijkheden die de huidige bestemmingsplannen bieden voor woningtoevoeging en de inventarisatie aanvullen met eventuele nieuwe mogelijkheden tot uitbreiding van de woningvoorraad in bestaande gebouwen
14. Behoud kernvoorraad sociale huurwoningen	Borgen dat er voor de doelgroep van beleid nu en in de toekomst voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn.	Minimale omvang van de kernvoorraad opnemen in prestatieafspraken

Maatregelen om meer doorstroom woningen te realiseren en te behouden

Instrument	Omschrijving	Actie
1. Toevoegen van 65 goedkope koopwoningen met een VON-prijs tot € 250.000 en 30 dure huurwoningen met een huur van € 600-€ 900	In het uitvoeringsprogramma worden locaties opgenomen voor doorstroom woningen (koop en huur)	Ambtelijke werkgroep instellen die uitvoering samen met marktpartijen voortvarend oppakt.
2. Doorstroomwoningen labelen door woningcorporatie	Huurappartementen die bestemd zijn voor permanente bewoning, maximaal twee jaar tijdelijk verhuren Bedoeld om mensen met middeninkomens te binden (die op het eiland willen wonen maar niet gelijk willen/ kunnen kopen).	Overleggen met woningcorporatie
3. Locaties specifiek voor doorstromers ontwikkelen	Locaties aanwijzen waar met voorrang doorstromers die een starterswoning huur of koop achter laten zich mogen vestigen	Voorwaarden verbinden aan het beschikbaar stellen van woningbouwruimte (''contingenten'').

4.	**Actief matchen van investeerders, eigenaren en plekken**	Er zijn vele bekende en potentiële woonlocaties op Terschelling en er is een veilig investeringsklimaat De gemeente kan een bidbook maken, investeerders benaderen samen met provincie, lopend traject Expeditie Fryslân, lokale partijen en investeerders bijeenbrengen. Eerst lokaal, lukt dat niet: i.s.m. provincie	Partijen benaderen, locaties in beeld brengen, samen optrekken met elkaar en de provincie. Zie ook hoofdstuk 2.
5.	**De neuzen in één richting voor prijsbeheersing in de goedkope koop**	Het is belangrijk om met makelaars, ontwikkelende partijen en bewoners tot de afspraak te komen over blijvende betaalbaarheid van woningen voor mensen met economische of maatschappelijke binding.	Hiervoor zijn aangepaste regels nodig, maar vooral het nemen van gezamenlijke verantwoordelijkheid door alle betrokkenen. Zie H 2.
6.	**Verkoopvoorwaarden bouwkavels**	Om speculatie te voorkomen, hanteert Terschelling verplichte zelfbewoning en verbod op verkoop in 5 jaar. Na 3 jaar bewoning mag de woning wel verkocht worden aan maatschappelijk en/of economisch gebonden personen.	Strikte handhaving en toepassing in combinatie met prijsbeheersings maatregelen.
7.	**Huisvestingsverordening in relatie tot onttrekking/ omzetting/ splitsing**	Vergunningsplicht op het onttrekken, samenvoegen, omzetten of splitsing van woningen. Dit is gericht op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de voorraad	Blijven toepassen. Beleidsregels opstellen.
8.	**Erfpacht**	Erfpacht neemt een deel van de waardeontwikkeling van grond weg doordat deze niet overdraagbaar is. Daarmee wordt ook de totale prijsontwikkeling afgeremd.	Overwegen, besluit nemen.
9.	**Voorrang op de koopmarkt voor sociale huurders**	Bij kaveluitgifte en verkoop sociale huurwoningen voorrang voor starters en voor mensen die een sociale huurwoning of goedkope koopwoning achterlaten op het eiland	Overwegen, besluit nemen.
10.	**Bestemmingsplan Zie tekst bij startersmaatregelen**	Zie tekst bij startersmaatregelen	
11.	**Inzetten van wooncoaches**	Door de inzet van wooncoaches mensen met een doorstroom wens ondersteunen in de realisatie hiervan. Kennis en voorlichting	Nagaan op welke manier de in de prestatieafspraken voorgestelde inzet van wooncoaches vorm gegeven kan worden
12.	**Tegengaan van scheefwonen**	Scheefwoners verleiden tot doorstromen	Onderzoek inzetten wooncoach, afspraken met De Veste over huurverhogingen.

13.	**Huurprijsgrens Huisvestingsverordening**	Om te borgen dat toe te voegen huurwoningen tussen 700 en 900 beschikbaar zijn voor maatschappelijk en economisch gebonden is het noodzakelijk om de huurprijsgrens te verhogen naar € 900	Onderzoeken of dit mogelijk en wenselijk is.

Maatregelen wonen en zorg

Omschrijving	Instrument	Aktie
1. Doorstroming senioren	Belemmeringen van een huursprong (huurverhoging bij verhuizing) deels wegnemen voor ouderen die willen verhuizen Zie prestatieafspraken 2017	Effecten monitoren
2. Wooncoach	Woon coaches kijken samen met bewoners hoe de woonsituatie verbeterd kan worden. Er wordt gekeken naar de persoonlijke woonsituatie en op maat advies gegeven over eventuele aanpassingen.	Nagaan op welke manier de in de prestatieafspraken voorgestelde inzet van wooncoaches vorm gegeven kan worden
3. Ruimte in het ZAV-beleid	Bewoners van sociale huurwoningen onder voorwaarden de ruimte geven om hun woning ingrijpender aan te passen (doorbraken, keuken, sanitair, uitbouw) waarbij de corporatie de aanpassing overneemt.	Onderdeel maken van programma 'langer thuis wonen'. Met corporatie afstemmen.
4. Inventariseren van de vraag en tonen van de mogelijkheden voor woningaanpassing	Hoeveel mensen wensen nu of in de nabije toekomst een aanpassing aan hun woning? Door een modelwoning in te richten is het mogelijk om te tonen wat er mogelijk is en tegen welke kosten. Zo kan door de bewoner een afweging gemaakt worden	Onderdeel maken van programma 'langer thuis wonen'. Voorstellen aan corporatie
5. Toevoegen woningen nabij voorzieningen	Dit kan door nieuwbouw, maar vooral ook door transformatie van (leegstaande) bestaande gebouwen die op dit moment niet voor wonen zijn bestemd.	Zie hoofdstuk 2: corporaties, maar ook particuliere investeerders.
6. Mantelzorgunits	Bijvoorbeeld de interne sanitaire units (http://kipcare.com/), uitbouwen (http://www.zorgunits-op-maat.nl), of in de tuin plaatsen (http://huisindetuin.nl).	Corporaties interesseren, maar ook particuliere investeerders.
7. Realiseren mantelzorgwoningen of kangoeroewoningen	Het is mogelijk om een zorgunit bij een woning te plaatsen (vergunning vrij). Bij nieuw of verbouw kan gedacht worden aan een 'Kangoeroewoning' of mantelzorgwoning (vergunningplicht).	Onderdeel maken van programma 'langer thuis wonen'.
8. Goed afgestemd aanbod van lokale aannemers voor het zorggeschikt maken van woningen	Eén aanbieding bij een wens tot verbouwen. Een stap verder: kant-en-klare verbouwingen aanbieden. Dit werkt vooral bij projectmatige woningbouw en dit komt op de eilanden maar beperkt voor.	Zie thema duurzaamheid.

Maatregelen Duurzaam Door

Omschrijving	Instrument	Actie
1. Duurzaamheidsambities concretiseren met lokale partijen	Partijen bij elkaar brengen om tot duurzaamheidsinitiatieven te komen dan wel samenwerken met partners	Voortouw organisatie bijeenkomsten in het kader van duurzaamheid (Koploperproject, Ondernemersbijeenkomsten, Duurzame Woondag etc.)
2. Energieneutraal – nul op de meter stimuleren	Energieloket en stimuleringsmaatregelen. De nul op de meter woning door Urgenda als voorbeeldwoning.	Energieloket voortzetten. Het energieloket inzetten om meer te communiceren over stimuleringsregelingen. Bestaande gemeentelijke regelingen continueren, zoals de regeling ondersteuning lokale duurzaamheidsinitiatieven en de terugbetalingsregeling op verkoopprijs grond. Plan nul op de meter woning door Urgenda concreet maken.
3. Verduurzaming bestaande bouw	Energieloket en (lokale) partijen	Concreet maken met lokale partijen
4. Verduurzaming sociale huurvoorraad	Sociale huurwoningen zoveel mogelijk verduurzamen. Minimaal gemiddeld naar label B brengen en geen label E,F en G meer in 2020. Mooie voorbeeld hiervan is de aanpak van Wonen Zuidwest Friesland in de gemeente Súdwest Fryslân.	Vastleggen in prestatieafspraken

Bijlage 3: Begrippenlijst

Begrip	Betekenis
Aftoppingsgrens	Begrip uit de huurtoeslag. Als je huurprijs hoger is dan de aftoppingsgrens wordt je huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd (eigen bijdrage wordt dan hoger)
Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)	De BAG bevat gemeentelijke basisgegevens van alle adressen en gebouwen in een gemeente. De wet *basisregistraties adressen en gebouwen* schrijft voor dat alle adressen en gebouwen in de gemeente worden opgenomen in twee basisregistraties: de Basisregistratie Adressen (BRA) en de Basisgebouwenregistratie (BGR). De BAG onderscheidt vier soorten objecten. Dat zijn panden (gebouwen), verblijfsobjecten (zoals een woning, winkel of restaurant), standplaatsen (bijvoorbeeld voor een woonwagen) en ligplaatsen (voor boten).
Blijverslening	Een lening die het mogelijk maakt voor inwoners om tegen gunstige voorwaarden financiering te krijgen voor het levensloopbestendig maken van hun woning
Doelgroep van beleid	Is de groep huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen 1-persoons-, meerpersoons-, 1-persoonsouderen- en meerpersoons ouderen huishouding.
Doorstromers	De groep huishoudens die al op Terschelling woont en verhuist van een goedkopere naar een duurdere woning.
Energieloket	Waar particulieren terecht kunnen met vragen en advies over het verduurzamen en energiezuiniger maken van de woning.
Gebroken gezinnen	Gezinnen waarvan de ouders gescheiden zijn.
Gemengde wijken	Wijken waarin een menging is van de bevolking. Jong en oud, arm en rijk, met en zonder zorgvraag, een goede balans tussen oudgedienden en nieuwkomers.
Grondgebonden huur	Een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneen gebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, in de huursector.
Grondgebonden koop	Een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneen gebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, in de koopsector.
Huishouden	Elke alleenstaande en tevens elke groep van twee of meer personen die in huishoudelijk verband samenleven.
Huisvestingsverordening	In het verlengde van de Huisvestingswet kan de gemeenteregels stellen voor de woonruimteverdeling van huurwoningen en koopwoningen in de eigen gemeente. Die regels leggen ze vast in een (gemeentelijke) huisvestingsverordening, die voor maximaal vier jaar geldig blijft.
Huursprong	De huursprong is het verschil tussen de oude en de nieuwe huur.
Inbreidingslocatie	Open locaties in de bebouwde kom die geschikt worden geacht voor nieuwbouw.
Kangoeroewoningen	Betreft combinatie van 2 (of meer) zelfstandige wooneenheden onder 1 dak. Meerdere generaties wonen in hetzelfde huis, maar toch apart. Zowel nieuwbouw als ombouw hoofdwoning met 'buidelwoning'.
Kernvoorraad	Benodigde aantal sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens (€710,68)
Leefbaarheid	Bij leefbaarheid gaat het om de gebruiks- en belevingswaarde van een wijk of buurt. Subjectieve beleving en waardering van een leef- en woonomgeving.

Levensloopbestendige woning	Een overkoepelend begrip voor een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in het geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners.
Mantelzorgwoningen	Betreft combinatie van 2 (of meer) zelfstandige wooneenheden met een zorgvriendelijk woonidee. Zowel nieuwbouw als ombouw hoofdwoning met woning(en) ten behoeve van zelfredzaamheid, beschermd wonen of zorg die voortvloeit uit een tussen de bewoners bestaande sociale relatie. . Soms worden ook losse woonunits voor de duur van de mantelzorg in de tuin geplaatst.
Nultredenwoning	Een woning die zonder trappen van buitenaf bereikbaar is en waarvan de zogenoemde primaire ruimtes, de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer zich op dezelfde woonlaag bevonden. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken.
Onderzorg	Mensen die door factoren niet de zorg krijgen die ze eigenlijk nodig hebben.
Ontgroening	Een afname van het aandeel jongeren in de bevolking als gevolg van een afname van het geboortecijfer.
Prestatieafspraken	De samenwerking met en het vertrouwen tussen de corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten is van groot belang. Afspraken tussen gemeenten en corporaties liggen vast in de zo genoemde 'prestatieafspraken'. Basis daarvoor is (gewijzigde) Woningwet 2015
Sociale huurwoning	Huurwoning in beheer van een woningcorporatie. Deze woningen worden beschikbaar gesteld voor mensen met minder financiële middelen, de huur ligt onder de huurliberalisatiegrens
Starter	Jongere die voor het eerst op de woningmarkt komt.
Statushouders	Asielzoekers van wie het verzoek is ingewilligd en daarmee een verblijfsvergunning hebben verkregen.
Tiny Houses	Klein, compact en innovatief huis (20-25 m2) met daarin alle basisvoorzieningen. Bedoeld om het hele jaar bewoond te worden. Nieuwe ontwikkeling gericht op bewuster en duurzamer leven. Lagere investerings- en verbruikskosten. Flexibele inrichting en mogelijk verplaatsbaar.
Tussen wal en schippers	Huishoudens met een inkomen net boven de inkomensgrens van passend toewijzen waardoor ze niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar ook te weinig verdienen voor het financieren van een koopwoning. Voor hen is een huur van meer dan € 710 (liberalisatiegrens) ook erg hoog.
Urgentieregeling	In een urgentieregeling staat welke groepen woningzoekenden voorrang krijgen. E.e.a. vastgelegd in de (gemeentelijke) Huisvestingsverordening
Vergrijzing	Een toename van het aandeel ouderen in de totale bevolking.
Vergroening	Een toename van het aandeel jongeren in de totale bevolking.
Verscholen wonen	Een verschijnsel op Terschelling waarbij een persoon dan wel huishouden in een bouwwerk woont die in de BAG niet als verblijfsobject staat geregistreerd
Woningmarkt	De woningmarkt is het krachtenveld van vraag naar en aanbod van woonruimte in een bepaald gebied. Het aanbod van woonruimte bestaat uit woonruimte die gekocht en gehuurd kan worden.
Woningvoorraad	Het totaal van koop- en huurwoningen in Nederland dat voor bewoning geschikt is.
Wooncarrière	Mensen die stappen maken op sociaal economisch gebied, groeien door op de woningmarkt en kunnen zich bijvoorbeeld permitteren van huur naar koop te gaan.
Wooncoach	Wooncoach bekijkt samen met bewoners(s) hoe woonsituatie verbeterd kan worden. Ondersteuning kan bv bestaan uit geven van tips om langer thuis te kunnen

	wonen of juist zoeken naar andere geschikte woonruimte.
Woonlasten	Woonlasten zijn alle kosten die het wonen met zich meebrengt. Naast de huur of hypotheekkosten zijn dit de kosten voor gas, water, elektra , eventuele servicekosten, reserveringen voor onderhoud, onroerende zaakbelasting en verzekeringen.
Zelfstandige woning	Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet.
Zorgwoning	Een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte. Deze woning wordt niet via het reguliere toewijzingssysteem toegewezen, maar via een zorgpartij.

Colofon

Opdrachtgever

Bedrijfsnaam	Gemeente Terschelling
bedrijfsadres	Burgemeester van Heusdenweg 10a
postcode en plaats	8881 EB West-Terschelling
telefoon	0562-446244

-

KAW

www.kaw.nl

www.kaw-e.nl

@KAWarchitecten

www.linkedin.com/company/KAW

www.facebook.com/KAWarchitecten

www.youtube.com/KAWarchitecten

Groningen

Postbus 1527

9701 BM Groningen

Kattenhage 1

9712 JE Groningen

Telefoon +31 (0)88 529 00 00

Rotterdam

Pelgrimsstraat 1

3029 BH Rotterdam

Telefoon +31 (0)88 529 00 00

Eindhoven

@ kaw-e

Rechtestraat 59 C 4e verd.

5611 GN Eindhoven

Telefoon +31 (0)88 529 00 00

Contactpersoon KAW

naam	Diet Hensums
telefoon	
mobiel	0655748589
e-mail	d.hensums@kaw.nl

KAW

KAW is een bijzonder bureau. Onze ambitie is ruimtelijke, sociale en economische vernieuwing vooruit helpen. Wij doen dat vanuit een perspectief van demografische en ruimtelijke transitie. Met inspirerende ontwerpen, realistisch onderzoek, werkzame adviezen, duurzame techniek en resultaatgericht projectmanagement. Wij werken met onze teams vanuit Groningen, Rotterdam en Eindhoven. **www.kaw.nl**