stec
groep



Zorgeloos thuis op Schiermonnikoog

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

18 oktober 2023

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2

Voorwoord 3

De woonvisie in één oogopslag 4

Inleiding 5
1.1 Ambities uit woonvisie zijn een stip op de horizon… 5
1.2 … en zijn tot stand gekomen in een gedragen proces 5
1.3 Leeswijzer 6

De kracht van Schiermonnikoog 7

1. Toekomstbestendige bestaande voorraad 8
1.1 Wat zien we? 9
1.2 Wat is onze visie? 10
1.3 Wat gaan we doen? 12

2. Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling 13
2.1 Wat zien we? 14
2.2 Wat is onze visie? 15
2.3 Wat gaan we doen? 19

3. Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, zorg en welzijn 20
3.1 Wat zien we? 21
3.2 Wat is onze visie? 23
3.3 Wat gaan we doen? 25

4. Leefbare woonomgeving 27
4.1 Wat zien we? 28
4.2 Wat is onze visie? 28
4.3 Wat gaan we doen? 29

5. Begrippenlijst 31

Voorwoord

PM: voorwoord geschreven door Johan en Ilja (maximaal 1 pagina)

De woonvisie in één oogopslag

Betekenisvol wonen en leven op Schiermonnikoog

Onze ambitie is dat het goed wonen is op Schiermonnikoog, voor zowel jong als oud. We realiseren de woonwensen en woningbehoeften van onze inwoners zoveel mogelijk op het eiland. We vinden het daarbij belangrijk dat mensen zo lang mogelijk thuis (en op Schiermonnikoog) kunnen blijven wonen en mee kunnen blijven doen in de samenleving.

Tot de kern: vier belangrijke thema's voor de toekomst van wonen op Schiermonnikoog

Toekomstbestendigheid, nieuwbouw, wonen-zorg-welzijn en leefbaarheid zijn de vier thema's die centraal staan in de woonvisie die voor u ligt. Per thema zijn uitgangspunten geformuleerd. Deze vormen de rode draad in de woonvisie. Een samenvatting hiervan staat in de figuur hieronder. Deze woonvisie sorteert voor op het Volkshuisvestingsprogramma dat per 1 januari 2026 voor iedere gemeente verplicht is.[1] Onderdeel hiervan is een onderbouwing op het thema wonen, zorg en welzijn. De woonvisie die voor u ligt gaat hier nadrukkelijk op in.

Figuur 1: Samenvatting thema's en uitgangspunten woonvisie

Op welke thema's zetten we in?	 **Toekomstbestendige voorraad**	 **Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling**	 **Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, zorg en welzijn**	 **Leefbare woonomgeving**
Wat willen we bereiken?	• Verduurzaming particuliere voorraad • Aanpasbaarheid en geschiktheid verbeteren • Doorstroming faciliteren	• Nieuwbouw is een aanvulling op bestaande voorraad • Betaalbaar bouwen en houden • Ruimte voor vernieuwende initiatieven	• Samen zorgen voor een thuis voor iedereen • Iedereen moet zo lang mogelijk op het eiland kunnen blijven wonen	• Passende personeels-huisvesting • Woningen worden gebruikt waarvoor ze bestemd/bedoeld zijn

[1] Bij inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wvrv).

Inleiding

1.1 Ambities uit woonvisie zijn een stip op de horizon…

We hebben als gemeente belangrijke opgaven op het gebied van wonen en zorg. Het hoofddoel van de woonvisie is daarom: een passend thuis voor iedereen, met speciale aandacht voor de zorgbehoeften van kwetsbare groepen en het behoud van de unieke identiteit en leefbaarheid van het eiland. De subdoelen die geformuleerd zijn in deze woonvisie helpen ons deze ambitie te verwezenlijken.

De woonvisie dient als uitgangspunt en stip aan de horizon voor het woonzorgbeleid op Schiermonnikoog tot 2029. Het vormt de basis voor:

- Het bijbehorende uitvoeringsprogramma (met acties, maatregelen en instrumenten);
- Afspraken tussen gemeente en andere belanghebbenden (denk aan prestatieafspraken met de woningcorporatie en zorg- en welzijnspartijen);
- Kaders voor woningmarktpartners (zoals woningcorporaties, wooncoöperaties, projectontwikkelaars en zorg- en welzijnspartijen).

1.2 … en zijn tot stand gekomen in een gedragen proces

De woonvisie is tot stand gekomen door middel van een participatief proces. Verschillende stakeholders (marktpartijen, zorg- en welzijnspartijen, bewoners, de horecavereniging, de woningcorporatie, de wooncoöperatie in oprichting en beleidsmedewerkers van de gemeente) hebben input voor de nieuwe woonvisie geleverd. Deze partijen zijn in een vroeg stadium geconsulteerd om – gevoed door bureauanalyses – een breed en integraal beeld van de lokale opgaven te schetsen. Via interactieve sessies hebben de stakeholders kansen en opgaven voor Schiermonnikoog benoemd. Deze zijn vertaald in de ambities en doelen van de woonvisie.

Figuur 2: Gevolgde processtappen van april tot november 2023



Woonbehoefte enquête als basis voor woonvisie

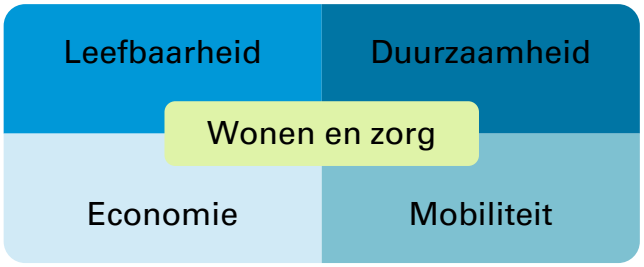
Er is, naast het participatietraject, een kwalitatieve woonbehoefte enquête afgenomen onder de inwoners van Schiermonnikoog. De enquête is 155 keer ingevuld en heeft daarmee, samen met de stakeholdersessies veel belangrijke input opgeleverd vanuit de bewoners. De resultaten van de enquête zijn uitgewerkt in het aparte bijlagenrapport.

Woonvisie is integraal en beleid overstijgend document

De woonvisie staat niet op zichzelf en reikt ver. De woonzorgopgave gaat namelijk niet alleen over het bouwen van de juiste woningen, maar ook over het beschikbaar maken van bestaande woningen via doorstroming en over de ambities om bestaande woningen en woongebieden toekomstbestendig, leefbaar, duurzaam en betaalbaar te houden of te maken. Dit alles vraagt om

een integrale benadering en verbinding met andere beleidsterreinen zoals welzijn, duurzaamheid, ruimtelijk domein, mobiliteit en economie.

Van woorden naar daden



Om onze ambities in de woonvisie uit te kunnen voeren, zijn we afhankelijk van deze integraliteit. In het uitvoeringsprogramma is afgebakend wie wanneer aan zet is om een actie op te pakken. De woonvisie en het uitvoeringsprogramma moeten dan ook expliciet samen gelezen worden. Hiermee zorgen we voor een integrale visie en dat we in samenwerking onze doelen bereiken. Deze visie kunnen we als gemeente namelijk niet alleen realiseren. We hebben hierbij strategisch partnerschap nodig met onze partners en inwoners. De haalbaarheid van onze ambities hangt daarnaast mede af van rijksbeleid zoals het beschikbaar stellen van rijksmiddelen en subsidies.

1.3 Leeswijzer

De woonvisie begint met een schets van de kracht van de gemeente Schiermonnikoog. Vervolgens worden de hoofdthema's van de woonvisie met de daarbij behorende uitgangspunten één-voor-één behandeld. De hoofdthema's zijn:

- Toekomstbestendige bestaande voorraad (hoofdstuk 1)
- Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling (hoofdstuk 2)
- Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, zorg en welzijn (hoofdstuk 3)
- Leefbare woonomgeving (hoofdstuk 4)

Steeds worden de vragen beantwoord: wat zien we, wat is onze visie en wat gaan we doen? In hoofdstuk 5 is een begrippenlijst opgenomen. Separaat aan (maar verbonden met) de woonvisie is het uitvoeringsprogramma opgesteld. In het aparte bijlagenrapport zijn de enquêteresultaten en de instrumenten die we gaan inzetten uitgewerkt.



Foto: Foppe Schut

De kracht van Schiermonnikoog

Schiermonnikoog: het kleinst bewoonde Friese Waddeneiland met volop rust en ruimte

Schiermonnikoog is met zo'n 980 inwoners de kleinste gemeente van Nederland en het kleinst bewoonde Friese Waddeneiland. Het eiland is 20 kilometer lang en 4 kilometer breed. Het enige dorp op het eiland heet ook Schiermonnikoog. Door de natuur, rust en ruimte is Schiermonnikoog een geliefde toeristische bestemming. Het grootste deel van het eiland valt onder Nationaal Park Schiermonnikoog. Er zijn volop duinen, strand, bossen, wad en polder. Ook staat Schiermonnikoog bekend als vogeleiland: zelfs in het toeristisch hoogseizoen huizen hier veel meer vogels dan mensen.

Traditionele eilanderhuizen kenmerken karakteristieke uitstraling Schiermonnikoog

Aan de Voor-, Midden- en Langestreek staan nog veel oude eilanderhuizen. Deze woningen geven het centrum van Schiermonnikoog een authentieke en karakteristieke uitstraling. De kern van het dorp is daarom aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Hiermee wordt de karakteristieke bebouwing en omgeving zoveel mogelijk in stand gehouden.



Foto: Desiree Klabbers

Toerisme belangrijkste drager economie Schiermonnikoog

Schiermonnikoog heeft een uitgebreid net van wandel-, fiets- en ruiterpaden. Het brede strand en de Waddenhaven bieden mogelijkheden voor recreatie (pleziervaart, relaxen, vliegeren, kitesurfen, et cetera). Schiermonnikoog is hierdoor geliefd bij badgasten en toeristen. Dit is ook terug te zien in de grote hoeveelheid recreatieverblijven (zoals hotels, te huren Eilanderwoningen en bungalows in de duinen), restaurants en cafés op het eiland. Er zijn volop mogelijkheden om te overnachten, te dineren of gezellig (op het strand) op een terrasje te zitten.

Eilandleven zorgt voor krachtige en hechte lokale gemeenschap

Schiermonnikoog heeft een krachtige lokale samenleving met een groot saamhorigheidsgevoel. Omdat Schiermonnikoog weinig inwoners heeft kent iedereen elkaar goed en is men ook nauw betrokken bij elkaar. Zo is er bijvoorbeeld een goede sociale controle, wordt er onderling mantelzorg verleend en doen veel eilanders vrijwilligerswerk (bij bijvoorbeeld de KNRM, brandweer en het SIGMA team). Deze hechte dorpscultuur in combinatie met de rustige, groene en waterrijke omgeving maakt dat Schiermonnikoog zich duidelijk onderscheidt van andere gemeenten in Nederland.

stec
groep



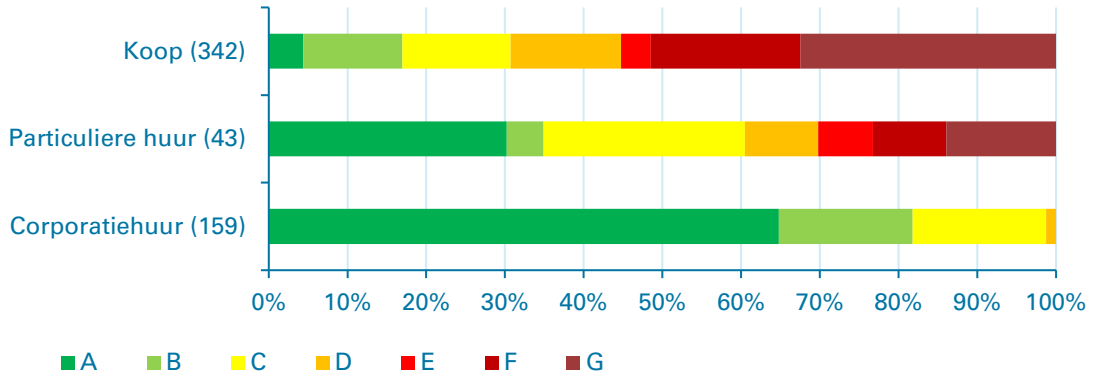
1. Toekomstbestendige bestaande voorraad

1.1 Wat zien we?

Grote verduurzamingsopgave in het particuliere (koop)segment

De bestaande woningvoorraad en leefomgeving zijn van groot belang voor de algemene woonkwaliteit op Schiermonnikoog. Het overgrote deel van de woningen die we in de toekomst nodig hebben staat er immers nu al. Binnen deze voorraad is sprake van een grote verduurzamingsopgave. De grootste opgaven bevinden zich in het koop- en particuliere huursegment (zie figuur 3). Vooral de woningen in het oude dorp kennen grote verduurzamingsopgaven. Dit komt mede doordat deze woningen onderdeel zijn van het beschermd dorpsgezicht. Dit maakt verduurzamen moeilijker. In de corporatiesector is de verduurzamingsopgave minder groot. Doordat WoonFriesland de afgelopen jaren meerdere verduurzamingsslagen heeft gemaakt beschikt een groot deel van de voorraad over een groen label. Bijna al het bezit heeft een label A, B of C.

Figuur 3: Woningvoorraad naar energielabels

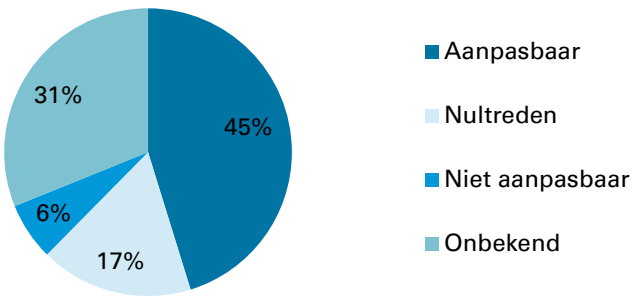


Bron: gemeente Schiermonnikoog, 2023; BAG, 2023; WoonFriesland, 2022. Bewerking: Stec Groep, 2023.

Behoefte aan levensloopbestendige woningen groeit de komende jaren

De woonbehoefte op Schiermonnikoog verandert onder andere door migratie (denk aan instroom van gepensioneerden) en demografische ontwikkelingen. Het aantal ouderen op het eiland neemt toe en de gemiddelde leeftijd stijgt. Daardoor groeit de behoefte aan levensloopbestendige woningen. Dit blijkt ook uit de woonbehoefte enquête. Ouder worden gaat immers vaak gepaard met afnemende mobiliteit. Traplopen wordt bijvoorbeeld steeds lastiger. Een klein deel van de groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen kan worden opgevangen met nieuwbouwwoningen. Een groter deel betreft daarentegen een aanpassingsopgave in de bestaande woningvoorraad. De bestaande woningvoorraad biedt hiervoor veel potentie. Figuur 4 laat zien dat bijna de helft van de woningen op Schiermonnikoog geschikt is om aan te passen naar een levensloopbestendige woning.

Figuur 4: Aanpasbaarheid van de woningvoorraad op Schiermonnikoog



Bron: Zorg op de Kaart (TNO), 2023.

Koppeling woonvisie en Wmo-beleidsplan

We hebben als gemeente een rol als het gaat om het aanpassen van woningen vanuit de Wmo. Meer woningaanpassing (en meer ondersteuning thuis) zorgt voor een grote druk op het Wmo budget. Met de inwerktreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt daarom ook de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 gewijzigd. De wijziging houdt in dat in de Wmo 2015 (via het Wmo-Beleidsplan) de verbinding moet wordt gelegd met het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Door de koppeling tot stand te brengen met de Wmo 2015, wordt geregeld dat in het Wmo-beleidsplan aandacht wordt besteed aan het inkopen van de zorg en maatschappelijke ondersteuning die hoort bij de woonopgave voor aandachtsgroepen en ouderen. Het Wmo-beleidsplan is in die zin als integrale visie bedoeld in samenhang met het woon-zorgbeleid in het volkshuisvestingsprogramma

Doorstroming van ouderen gaat niet vanzelf

Soms is thuis blijven wonen niet de beste optie en is het voor het woongenot en de veiligheid van oudere mensen beter om een verhuisstap te maken naar een meer geschikte woning op het eiland (bijvoorbeeld een levensloopbestendige woning met bad- en slaapkamer op de begane grond). Bijkomend voordeel hiervan is dat er met deze verhuisstap (in theorie) ook een bestaande woning wordt ‘vrijgespeeld’ die kan worden betrokken door een huishouden bij wie deze woning beter past. Op Schiermonnikoog is dit alleen minder vaak het geval. In veel gevallen zal de verhuizing van een ouder huishouden namelijk geen woning voor een starter opleveren. De achterblijvende woning is daarvoor te duur. Een andere reden voor de beperkte doorstroming is dat de ouderen op het eiland sowieso beperkt verhuisgeneigd zijn. Dit terwijl er de laatste jaren meerdere levensloopgeschikte woningen aan de voorraad zijn toegevoegd. Ouderen hebben alleen niet, of slechts zeer beperkt, de verhuisstap naar deze woningen gemaakt. De woningen worden daarom nu bewoond door andere doelgroepen en zijn daarmee niet direct beschikbaar voor ouderen. Als reden om niet te verhuizen geven ouderen vaak aan dat ze hun vertrouwde omgeving niet willen verlaten. Ook zien sommige ouderen op tegen de verhuizing naar een beter passende woning, waardoor ze soms langer dan gewenst in hun minder passende woning blijven wonen. Ouderen overwegen vaak alleen te verhuizen naar echt aantrekkelijk, passend, betaalbaar en levensloopbestendig aanbod.

1.2 Wat is onze visie?

Woningen moeten passend, duurzaam en levensloopbestendig zijn

We zetten in op versterking van de bestaande woningvoorraad door verduurzaming, aanpassing, renovatie of sloop en nieuwbouw. We willen voorkomen dat bestaande woningen op termijn niet meer voldoen aan de behoefte van onze inwoners. Gezamenlijk met zowel onze woon- en zorg-partners als inwoners met particulier bezit streven we daarom naar kwalitatief goede woningen. Woningen moeten passend, duurzaam en levensloopbestendig zijn. We gaan voor een duurzaam woonklimaat en willen verduurzaming en aanpassingen aantrekkelijk maken voor alle segmenten van de woningmarkt, dus voor zowel eigenaar-bewoners en corporaties alsook huurders. We erkennen dat we hier als gemeente een beperkte rol in hebben: het grootste deel van de voorraad is namelijk in particuliere handen. We hebben hier daarom een informerende en stimulerende aanjagersrol. Voor onze duurzaamheidsambities doen we dit al met onze duurzaamheidslening en de inspiratiegids waaraan momenteel gewerkt wordt. Hierin worden verschillende verduur-

zamingsopties binnen het beschermd dorpsgezicht weergegeven en toegelicht. Ook wordt ingegaan op verschillende financieringsmogelijkheden.

Aardgasvrij eiland

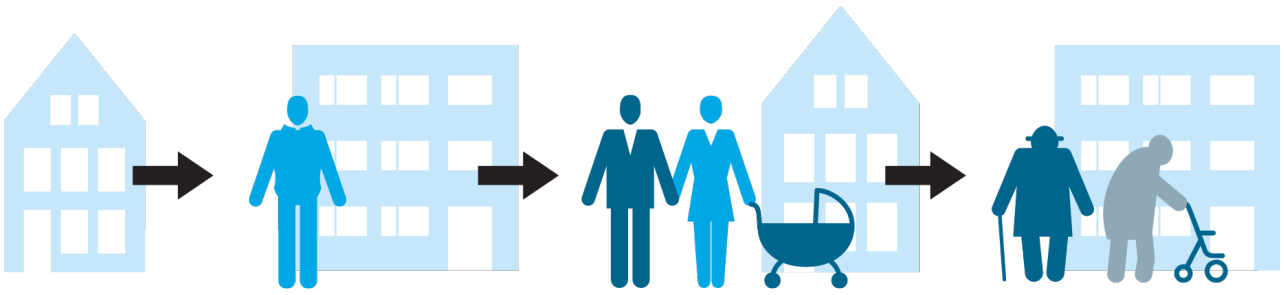
Naast de inspiratiegids is onlangs het project Aardgasvrij Eiland opgestart. Het doel is om van Schiermonnikoog de eerste aardgasvrije gemeente van Nederland te maken. Met het project wordt daarbij ook stap voor stap toegewerkt naar het aardgasvrij maken van woningen. De gemeente heeft voor dit project een Rijksbijdrage gekregen. Hiermee zetten we subsidieregelingen op en energieadviseurs in om de verduurzaming te stimuleren.

Ouderen moeten thuis kunnen blijven wonen wanneer ze dit willen

Onze inwoners moeten zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen. Voor het merendeel van de ouderen geldt namelijk dat zij in een reguliere woning willen blijven wonen. Dit moet kunnen. We willen daarom beschikken over voldoende bestaande woningen die geschikt en passend zijn voor zelfstandig wonende huishoudens met een afnemende mobiliteit of zorgbehoefte. De zorgbehoefte en aanpassingsbehoefte zal daarom voor een groot deel ontstaan daar waar onze ouderen nu al wonen (als er hulp en/of mantelzorg aanwezig is). Om deze te kunnen realiseren is sinds kort de verzilverlening beschikbaar. Deze lening is beschikbaar voor huiseigenaren ouder dan 57 jaar en bedoeld om de eigen woning te verbeteren, seniorvriendelijk te maken en/of te verduurzamen.

Meer bewustwording en minder drempels om door te stromen

Op Schiermonnikoog wonen veel huishoudens met een leeftijd tussen de 60 en 70 jaar. We zien dat deze groep vaak nog fit en vitaal is en daarom vaak (nog) niet nadenkt over een toekomstige woon en/of zorgbehoefte. We vinden het belangrijk dat onze inwoners op tijd nadenken over de vraag of hun woning en woonomgeving ook in de toekomst nog geschikt zijn. Zo niet, dan moeten deze (door WoonFriesland en onze inwoners zelf) op tijd levensloopbestendig gemaakt worden. Daarnaast moeten huishoudens die graag willen verhuizen, omdat hun huidige woning niet meer goed past bij hun levensfase, dit ook kunnen doen. Dit moet in de toekomst makkelijker worden. Een deel van de ouderen wil namelijk wel verhuizen, maar doet dit niet vanwege het gebrek aan opties en/of omdat zij opzien tegen de verhuizing.



1.3 Wat gaan we doen?

Hieronder vatten we puntsgewijs onze actiepunten rondom dit thema beknopt samen. In het separate uitvoeringsprogramma werken we per actiepunt uit wat het actiepunt exact inhoudt, hoe we de uitwerking hiervan vormgeven, met wie we dit doen en in welke periode dit gaat gebeuren.

Visie	Wat gaan we doen?
Woningen moeten passend, duurzaam en levensloopbestendig zijn	• **Prestatieafspraken maken:** We maken prestatieafspraken met WoonFriesland over het aanpassen van hun voorraad naar meer levensloopbestendige woningen.
Ouderen moeten thuis kunnen blijven wonen wanneer ze dit willen	• **Verzilverlening inzetten:** We zetten onze nieuwe verzilverlening in. Deze lening is beschikbaar voor huiseigenaren ouder dan 57 jaar en is bedoeld om de eigen woning te verbeteren, senior-vriendelijk te maken en/of te verduurzamen.
Meer bewustwording en minder drempels om door te stromen	• **Woonwensen ouderen ophalen:** We gaan met onze (toekomstige) ouderen in gesprek over hun kwalitatieve woonwensen en monitoren de vraag vanuit de doelgroep. • **Informatiecampagne opzetten:** We starten een informatie-campagne. Dit om huishoudens vroegtijdig te informeren over toekomstbestendig wonen (mogelijk benodigde aanpassingen en/of verhuismogelijkheden naar levensloopbestendige woningen). We werken hierbij samen met onze zorgpartijen en WoonFriesland. • **Actieve begeleiding:** We begeleiden inwoners actief bij verhuiskeuzes en zetten instrumenten (zoals een verhuis- of doorstroomcoach) in om 60-plussers in zowel de sociale als particuliere huur en koopvoorraad actief te verleiden en ontzorgen om te verhuizen naar een passende woning.

stec
groep



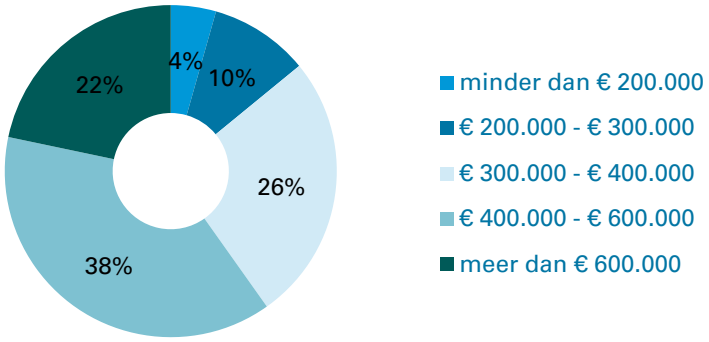
2. Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling

2.1 Wat zien we?

Betaal- en beschikbaarheid van woningen staat zwaar onder druk

De bestaande woningvoorraad op Schiermonnikoog is ruim opgezet (door relatief grote woningen en kavels/overtuinen). Daarnaast zorgen recreatieve verhuur, tweede woningbezit en personeelshuisvesting in reguliere woningen samen voor een hoge druk op de woningmarkt. Dit samen heeft de afgelopen jaren tot prijsopdrijvende effecten geleid. Momenteel bedraagt de gemiddelde WOZ-waarde van een woning op het eiland bijna € 420.000. Dit is voor de meeste eilanders niet te betalen. De paar woningen die jaarlijks verkocht worden, worden daardoor vaak gekocht door huishoudens die van de wal komen. Ook de lijst van woningzoekenden, op zoek naar een sociale huurwoning, is lang. Kortom: de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen op Schiermonnikoog staat zwaar onder druk.

Figuur 5: Koopvoorraad naar WOZ-waarde



Bron: gemeente Schiermonnikoog, 2023.

Woningbehoefte gaat uit naar kleine en levensloopgeschikte woningen

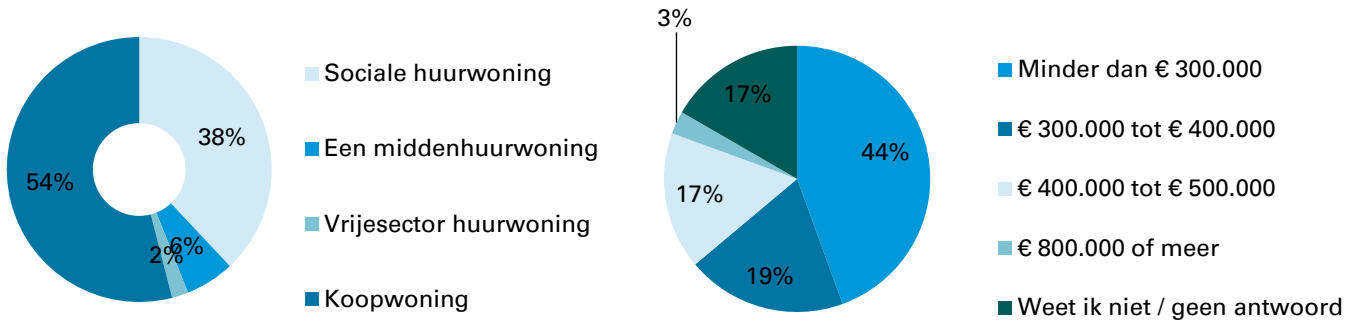
Op basis van de woonbehoefte enquête blijkt dat zo'n 30% van de respondenten binnen nu en 5 jaar naar een andere woning wil verhuizen. Nagenoeg alle respondenten geven daarbij aan graag op Schiermonnikoog te blijven wonen. Een belangrijke verhuisreden is de wens om een eigen (koop)woning te hebben. Vooral huishoudens tot 35 jaar geven dit aan. Over het algemeen gaat het daarbij om 1 tot 2 persoonshuishoudens. Deze groep woont nu vaak nog bij hun ouders, in een tijdelijke kamer of is voor huisvesting afhankelijk van een werkgever. Gezien de omvang van deze huishoudens zoeken zij een kleine en betaalbare (koop)woning. Een andere belangrijke verhuisreden is de behoefte aan een levensloopbestendige woning. Vooral 55-plussers geven dit aan. De voorkeur gaat daarbij uit naar grondgebonden woningen met bad- en slaapkamer op de begane grond. Appartementen (met of zonder lift) zijn minder gewild. Ook is er, in algemene zin, relatief veel interesse in zelfbouwwoningen, tiny houses en building with nature. Bijna 25% van de respondenten heeft aangegeven interesse te hebben in een innovatieve woonvorm.

Betaalbaarheid belangrijkste eis bij nieuwe woning

Meer dan 90% van de respondenten wil verhuizen naar een sociale huur- of koopwoning[2]. Er is weinig interesse in middenhuur of vrijesector huur. Een belangrijke reden hiervoor is dat op Schiermonnikoog iedereen in een sociale huurwoning mag wonen. Er geldt geen maximale inkomensgrens. De betaalbaarheid van deze woningen speelt daarbij ook een belangrijke rol in de wens die woningzoekenden hebben. Dit is mede terug te zien in de gewenste prijssegmenten in het koopsegment. Binnen het koopsegment gaat de voorkeur van de meeste verhuisgeneigde huishoudens uit naar een woning met een marktprijs tot € 300.000.

[2] De woonwensen die respondenten hebben passen bij hun inkomen. Zo heeft driekwart van de respondenten die aangaf een sociale huurwoning te willen een inkomen onder de € 30.000. Andersom geldt hetzelfde. Van degene die aangeven een vrijstaande koopwoningen te willen heeft driekwart een inkomen hoger dan € 45.000.

Figuur 6: Links: wilt u verhuizen naar een huurwoning of koopwoning? (n=50)
Rechts: Hoeveel wilt u maximaal betalen voor uw toekomstige woning? (n=36)



Bron: Woonbehoefte enquête, 2023. Bewerking Stec Groep, 2023. Vraag gesteld aan verhuisgeneigde huishoudens.

2.2 Wat is onze visie?

We zetten in op de bouw van 70 nieuwe woningen tot 2030

Op Schiermonnikoog zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw beperkt. Doordat een groot deel van het eiland behoort tot Natura 2000 gebied en/of Nationaal Park Schiermonnikoog, zijn de uitbreidingsmogelijkheden buiten de bestaande kern zeer klein. Dit betekent dat woningbouw vooral op inbreidingslocaties moet plaatsvinden. Momenteel zijn hier een aantal potentiële locaties voor in beeld. Deze willen we (met uitzondering van uitbreidingslocatie Zuid) de komende jaren optimaal benutten. Uitbreidingslocatie Zuid blijft, voor de langere termijn, in beeld. We focussen ons eerst op inbreiding in plaats van uitbreiding. We streven ernaar om tot 2030 zo'n 70 reguliere woningen toe te voegen. Dit aantal is ook vastgelegd in de regionale woondeal en gebaseerd op de mogelijkheden die we hebben op onze potentiële in- en uitbreidingslocaties. Voor een aantal locaties is de invulling al een richting gekozen. Voor andere locaties bevinden we ons nog in de oriënterende fase en inventariseren we de mogelijkheden. Daarnaast blijven we ook in gesprek met particuliere initiatiefnemers van woningbouwplannen.

Tabel 1: Overzicht in- en uitbreidingslocaties Schiermonnikoog

Inbreidingslocaties	Uitbreidingslocaties
Oude centrale	Oost
Locatie LOC	Noord van Oost
Locatie Oude Riich	Zuid (langere termijn)
Locatie Noorderstreek	
Locatie busgarage Arriva	
Inspecteur Boelensschool	

Bron: gemeente Schiermonnikoog, 2023.

Kiezen in schaarste: nieuwbouw is een kwalitatieve en complementaire aanvulling op voorraad

Doordat de uitbreidingsmogelijkheden beperkt zijn, is niet alles mogelijk. We moeten kiezen in schaarste. We kiezen er daarom bewust voor met onze nieuwbouwprogrammering in te zetten op betaalbare (koop)woningen voor starters. We kiezen er daarmee ook bewust voor om de komende jaren de focus niet te leggen op het toevoegen van woningen speciaal bedoeld voor ouderen.

Nu kiezen voor betaalbare huisvesting voor jongere huishoudens, betekent werken aan een vitaal en toekomstbestendig eiland. De woningen die we toevoegen moeten een kwalitatieve aanvulling op de bestaande voorraad zijn en een kans bieden aan huishoudens die het nu niet lukt een plek op de woningmarkt van Schiermonnikoog te bemachtigen. Vanuit het aanbod bekeken is het nu ook niet nodig om door middel van nieuwbouw extra levensloopgeschikte woningen toe te voegen. In 2018 zijn er aan de Bouwes Tieuwn nog 14 woningen opgeleverd die geschikt zijn voor ouderen. Voor het goed huisvesten van deze doelgroep is op dit moment geen extra aanbod nodig, maar juist een betere en passendere huisvesting en toewijzing (zie hoofdstuk 3). We blijven monitoren hoe de vraag vanuit deze doelgroep zich ontwikkelt, ook met het oog op de toenemende vergrijzing. Op basis hiervan kan bijvoorbeeld gekozen worden voor woonvormen zoals hofjes, waarbij verschillende doelgroepen bediend worden waaronder ook ouderen.

Woondeal: 70 nieuwe woningen op Schiermonnikoog

Een belangrijk kader voor gemeentelijke woonvisies is de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het doel hiervan is om tot en met 2030 900.000 extra woningen te realiseren. Deze ambities zijn eind 2022 vertaald naar samenwerkingsafspraken tussen het Rijk en de provincies. Met de provincie Fryslân is afgesproken dat zij 17.720 woningen gaan realiseren in de periode 2022 t/m 2030. In april 2023 is de woondeal van de Friese Waddeneilanden ondertekend. Daarin is afgesproken dat de regio 485 woningen toevoegt. Voor de gemeente Schiermonnikoog is het doel 70 nieuwe woningen. Van dit aantal zijn er in 2022 al 16 gerealiseerd als sociale huurwoningen op locatie Oost. Tot en met 2030 zetten we dus nog in op het toevoegen van 54 woningen.

Een divers en betaalbaar woningbouwprogramma

Om betaalbaar te kunnen bouwen én in te kunnen spelen op specifieke woonwensen, zetten we in op een brede verzameling van woningen. Het gaat daarbij om zowel appartementen, grondgebonden woningen, woningen in combinatie met zorg en alternatieve woonvormen. Overeenkomstig tussen alle projecten is dat we ze betaalbaar in de markt willen zetten, zowel in het koopsegment als het huursegment. Onze starterslening helpt hierbij. Op deze manier voegen we echt iets toe aan de huidige woningvoorraad op Schiermonnikoog en zorgen we ervoor dat doelgroepen die op dit moment het meest in de knel zitten een kans krijgen in (of door) te stromen op de woningmarkt. In onderstaande tabellen is aangegeven voor wie (doelgroepen) we wat (type woningen en prijsklasse) willen bouwen. Ook is er een eerste inschatting gemaakt van het aantal woningen per doelgroep en waar deze gerealiseerd zouden kunnen worden (tabel 3).

Tabel 2: Te bedienen doelgroepen, inclusief type, prijsklasse en aantal woningen

Doelgroepen	Type woningen	Prijsklasse	Aantal
Alleenstaanden	Grondgebonden/appartementen	Sociale huur	10 tot 15
Stellen	Grondgebonden/appartementen	Sociale huur/betaalbare koop	20 tot 25
Gezinnen	Grondgebonden	Sociale huur/betaalbare koop	10 tot 15
Studenten	Appartementen	Sociale huur	4
Zorgbehoevenden	Geclusterd woonzorgconcept	Sociale huur	4 tot 6*

* Deze (niet reguliere) woningen beschouwen we als een aparte categorie in het woningbouwprogramma.

Tabel 3: Woningbouwlocaties tot en met 2030

Locatie	Aantal woningen	Type woningen	Prijsklasse	Focusdoelgroep	Partners
Locatie Oost[3]	12	Grondgebonden	Betaalbare koop	Stellen en (aanstaande) gezinnen op zoek naar een betaalbare koopwoning	Nader te bepalen
Oude centrale	20	Appartementen	Sociale huur (met maximale huur tot eerste en tweede aftoppingsgrens)	Startende alleenstaanden en stellen met een laag inkomen	WoonFriesland (bij voorkeur)
Noord van Oost[4]	2 tot 5	Bijzondere woonvormen	Betaalbare koop en/of sociale huur	Startende alleenstaanden en stellen met wens voor innovatieve woonvorm	Wooncoöperatie
Oude Riich[5]	4 tot 6	Geclusterd woonzorgconcept	Sociale huur	Zorgbehoevenden	Zorgpartijen
Overige locaties	*15 tot 20*	*Grondgebonden en/of appartementen*	*Betaalbare koop en/of sociale huur*	*(Startende) alleenstaanden en stellen, gezinnen, studenten, onderwijspersoneel en mogelijk ouderen*	*Nader te bepalen*

[3] Op locatie Oost zijn in 2022 al 16 sociale huurwoningen gerealiseerd. Deze zijn onderdeel van de 70 woningen tot en met 2030.

[4] De mogelijkheid voor het ontwikkelen van woningbouw op deze locaties is niet zeker en afhankelijk van de te bouwen busremise. Hier wordt onderzoek naar gedaan.

[5] De 4 tot 6 woningen geschikt voor zorgbehoevenden komen bovenop de ambitie van 70 woningen vanuit de regionale woondeal. Deze (niet reguliere) woningen beschouwen we als een aparte categorie in het woningbouwprogramma. Het aantal van 4 tot 6 woningen is gebaseerd op inventariserende gesprekken met zorgorganisaties waarbij is gepeild hoe de behoefte aan een dergelijke woonvorm zich de komende jaren ontwikkelt.

Betaalbaar met goede kwaliteit en uitstraling

Betaalbaar betekent niet dat we inboeten op kwaliteit en uitstraling. Woningen die we nu bouwen staan er immers over het algemeen langer dan 50 jaar. Bij de bouw van nieuwe woningen onderzoeken we daarom het gebruik van innovatieve, duurzame en kwalitatieve industriële concepten. Denk bijvoorbeeld aan het al eerder gebruikte droogstapelconcept. We slaan daarbij de handen ineen met ruimtelijk ontwerpers, opdrachtgevers en bouwers. Dit om samen te komen tot kwalitatief goede én betaalbare woningen. We zijn daarbij terughoudend in het stellen van aanvullende eisen (denk aan materiaalkeuzes, detaillering van welstand en bijzondere eisen rondom duurzaamheid). Extra eisen brengen namelijk extra kosten met zich mee en dit zet de betaalbaarheid onder druk. Dit betekent daarentegen niet dat we alles loslaten. Daar waar nodig stellen we extra eisen (denk bijvoorbeeld aan locaties met overgang van dorp naar duin of passend bij eilanderbebouwing). Daarbij blijft de betaalbaarheid voorop staan. Indien onze eisen (op bijvoorbeeld het gebied van ecologie/duurzaamheid/circulariteit) het realiseren van betaalbare woningen bemoeilijkt, bekijken we hoe we hier als gemeente (financieel) aan kunnen bijdragen.

Instrumenten nodig om woningen betaalbaar te houden

Betaalbare woningen bouwen is stap één. Het betaalbaar houden van deze woningen is stap twee. Deze stap is essentieel. We willen namelijk niet dat de nieuwe betaalbare (koop)woningen een cadeautje zijn voor de eerste eigenaar. Deze woningen moeten meerjarig betaalbaar blijven en daardoor meerdere startende huishoudens aan een woningen helpen. We willen daarom onder andere gaan werken met een erfpachtconstructie waarbij de gemeente eigenaar blijft van de grond onder de woningen. Uit de woonbehoefte enquête blijkt dat een groot deel van onze inwoners hier ook voor open staat. De manier waarop wooncoöperaties woningen aanbieden haakt hier ook op aan. Aanvullend gaan we werken met de opkoopbescherming (via de huisvestingsverordening), percentages woningbouwcategorieën in het bestemmingsplan en restricties van uit- en opbouwmogelijkheden.

Experimentele, flexibele en innovatieve woonvormen krijgen ruimte

We willen beschikken over voldoende passende woningen voor alle generaties en doelgroepen, nu en in de toekomst. Dit vraagt om een kwalitatief, divers en flexibel woningaanbod. Er bestaan tal van bijzondere, innovatieve woonvormen die ook in een woonbehoefte kunnen voorzien. Op Schiermonnikoog is de interesse naar dit soort woningen groot, zo blijkt uit de woonbehoefte enquête. Zelfbouwwoningen, tiny houses en building with nature worden als meest interessante woonvormen gezien. We willen daarom als gemeente ruimte bieden aan experimentele, flexibele en innovatieve woonvormen die vanuit de markt komen.

2.3 Wat gaan we doen?

Hieronder vatten we puntsgewijs onze actiepunten rondom dit thema beknopt samen. In het separate uitvoeringsprogramma werken we per actiepunt uit wat het actiepunt exact inhoudt, hoe we de uitwerking hiervan vormgeven, met wie we dit doen en in welke periode dit gaat gebeuren.

Visie	Wat gaan we doen?
Kiezen in schaarste: nieuwbouw is een kwalitatieve en complementaire aanvulling op voorraad	• **Woningbouwprogrammering actualiseren:** We werken samen met WoonFriesland en andere ontwikkelende partijen de woningbouwplannen voor onze in- en uitbreidingslocaties verder uit. De te bedienen doelgroepen (inclusief type en prijs) zijn daarbij het vertrekpunt. We betrekken ook de provincie Fryslân in dit proces.
Een divers en betaalbaar woningbouwprogramma	• **Starterslening inzetten:** We zetten onze nieuwe starterslening in. Deze lening is beschikbaar voor huishoudens die voor het eerst een eigen woning kopen en helpt hen met de financiering.
Instrumenten nodig om woningen betaalbaar te houden	• **Instrumenten inzetten:** We gaan werken met een erfpachtconstructie. Aanvullend gaan we werken met opkoopbescherming (via de huisvestingsverordening), percentages woningbouwcategorieën in het bestemmingsplan en restricties van uit- en opbouwmogelijkheden.
Experimentele, flexibele of innovatieve woonvormen en andere goede initiatieven krijgen ruimte	• **Locatie(s) aanwijzing:** om bijzondere woonvormen ruimte te bieden wijzen we in onze woningbouwprogrammering een concrete locatie aan voor de realisatie van dit soort particuliere initiatieven. • **Beleid opstellen:** We stellen beleid en kaders op waaraan experimentele, flexibele, innovatieve woonvormen en andere particuliere (collectieve) initiatieven getoetst worden.

stec
groep



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

3.1 Wat zien we?

Vergrijzing leidt tot groeiende zorgvraag, die grotendeels thuis verleend moet worden
Er is op Schiermonnikoog geen sprake van een dubbele, maar van een driedubbele vergrijzing. De bevolkingspiramide op het eiland schuift op naar boven, ouderen worden steeds ouder én Schiermonnikoog is in trek bij (bijna) gepensioneerde huishoudens die op het eiland van hun oude dag komen genieten. Zie ook de tabel hieronder, op basis van Primos 2022. Daarnaast verschuift het Nederlandse zorglandschap van wonen in een instelling met zorg en begeleiding (intramuraal) naar wonen buiten een instelling waarbij zorg en begeleiding in en rond de eigen woning plaatsvindt (extramuraal). Op Schiermonnikoog ligt de nadruk al jaren op zorg en begeleiding in de eigen (woon)omgeving. Door de kleine omvang van het eiland is er momenteel geen intramurale zorg aanwezig op het eiland. Dit betekent dat mensen die intensieve 24-uurs zorg nodig hebben noodgedwongen naar een zorginstelling aan de wal moeten verhuizen. Ook andere vormen van (specialistische) zorg ontbreken. Dit betekent dat inwoners ook voor deze zorg naar de wal moeten reizen. Dit zorgt voor extra kosten en aanzienlijke reistijden. Deze barrières zorgen voor zorg mijding, zo blijkt uit de woonbehoefte enquête. Ongeveer 15% van de respondenten geeft aan wel eens afgezien te hebben van zorg, terwijl ze die wel nodig hadden. Zie het bijlagenrapport voor een compleet overzicht van de enquêteresultaten.

Tabel 4: Verwachte ontwikkeling huishoudens naar leeftijd en samenstelling

	Ontw. 2023-2028	Ontw. 2023-2032
Alleenstaande t/m 24 jaar	-	-
Alleenstaande 25 t/m 34 jaar	+	0
Stellen t/m 34 jaar	+	++
Gezinnen	++	0
Alleenstaanden en stellen 35 t/m 64 jaar	+	++
Alleenstaanden en stellen 55 t/m 74 jaar	--	---
Alleenstaanden en stellen 75+	++	+++
Totaal	++	++

Bron: Primos, 2022. Bewerking Stec Groep, 2023.

Zorg is wettelijke en zeer urgente taak gemeente

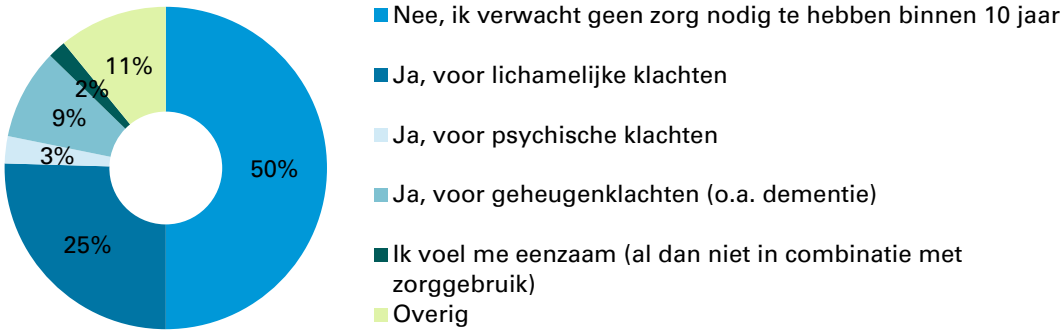
Zorg dragen voor inwoners is belangrijk en een wettelijke taak van de gemeente. Zo is de gemeente verantwoordelijk voor het inkopen en de uitvoering van lokale zorg op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo2015), de Jeugdwet, Participatiewet en andere regelingen. Inwoners die vragen hebben of steun nodig hebben op het gebied van jeugd, gezin en zorg kunnen terecht bij het zorgloket. Hier krijgen zij ondersteuning van professionele hulpverleners. Zo is zorg dichtbij de inwoner georganiseerd. Landelijk worden de gemeentelijke verantwoordelijkheden in de toekomst uitgebreid en verzegeld in de Wet versterking regie volkshuisvesting. De wet is nog in voorbereiding, maar bij inwerkingtreding is, als uitwerking van de Omgevingsvisie, een volkshuisvestingsprogramma per 1 januari 2026 verplicht. Onderdeel hiervan is een onderbouwing op het thema wonen, zorg en welzijn. De woonvisie die voor u ligt sorteert hier op voor. In 2024 en 2025 stelt de gemeente haar Omgevingsvisie op.

Zorg wordt het liefst thuis, of in een woonzorgvoorziening op het eiland verkregen

Het exact te verwachten aantal zorgbehoevenden is voor Schiermonnikoog niet in modellen of prognoses te vangen (door de kleine aantallen). Uit de inventariserende gesprekken met zorgpartijen blijkt daarentegen dat het aantal zorgbehoevenden de komende tien tot twintig jaar zal gaan verdubbelen. Gemiddeld maakt 20 tot 25% van de 85-plussers op dit moment gebruik van een WLZ-voorziening. Het aantal 85-plussers op het eiland groeit de komende jaren door. Dit betekent dat ook deze zorgbehoefte zal groeien. De woonbehoefte enquête bevestigt dit beeld. De helft van de respondenten geeft namelijk aan dat zij verwachten de komende tien jaar extra zorg nodig te hebben. De groeiende zorgvraag komt grotendeels vanuit oudere inwoners. Het zijn overigens niet alleen ouderen die gebruik maken van zorgvoorzieningen op het eiland. De groep zorgbehoevenden is breder dan dat.

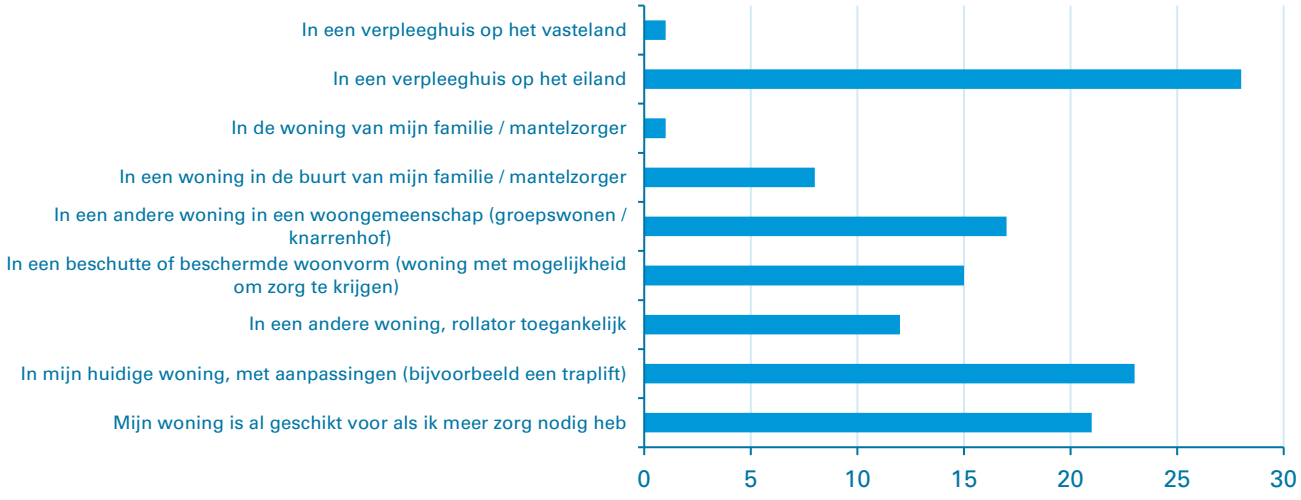
Onder de respondenten die verwachten meer zorg nodig te hebben is gepeild waar zij deze het liefst ontvangen. ‘In een verpleeghuis op het eiland’ en ‘in mijn huidige woning met aanpassingen’ zijn daarbij de meest gegeven antwoorden. Ook overwegen inwoners te verhuizen naar een woning in een woongemeenschap of naar andere beschutte of beschermde woonvorm waar zorg geboden kan worden.

Figuur 7: Maakt u nu gebruik van zorgvoorzieningen, of verwacht u binnen tien jaar meer zorg nodig te hebben? (n=136)



Bron: Woonbehoefte enquête, 2023. Bewerking Stec Groep, 2023.

Figuur 8: U hebt in de toekomst zorg nodig, hoe zou u dan willen wonen? (n=131)



Bron: Woonbehoefte enquête, 2023. Bewerking Stec Groep, 2023.

Integraal Zorg Akkoord (IZA)

Het Integraal Zorg Akkoord is gericht op de transformatie in zorg en welzijn. Het doel is om deze voor alle Nederlanders toegankelijk, kwalitatief goed en betaalbaar te houden. Het uitgangspunt is: passende zorg en ondersteuning, samen met de patiënt, op de juiste plek en met de nadruk op (positieve) gezondheid. Het Rijk, landelijke patiëntenverenigingen, gemeenten, zorgverzekeraars, huisartsen en zorgorganisaties maakten voor de komende jaren afspraken om dit mogelijk te maken.

3.2 Wat is onze visie?

Samen zorgen voor een thuis voor iedereen

Waar wonen en zorg in het verleden twee gescheiden werelden waren, zijn ze nu onlosmakelijk met elkaar verbonden. We moeten wonen, zorg en welzijn daarom integraal benaderen om invulling te kunnen geven aan de woonbehoefte van onze inwoners. Voor alle inwoners een passende woning en omgeving met voorzieningen en zorg in de buurt is daarbij het credo. Inwoners moeten zo lang, veilig en zelfstandig mogelijk thuis kunnen wonen en mee kunnen blijven doen in de samenleving.

Iedereen moet op het eiland kunnen blijven wonen

We willen dat iedereen op het eiland kan blijven wonen. Ook als de zorgvraag groeit. Noodgedwongen verhuizen naar een verpleeghuis aan wal kan grote impact hebben op zowel de zorgbehoevende als op zijn/haar naasten. Op dit moment biedt de thuiszorg voor veel huishoudens nog een uitkomst, maar dit is door groter en complexer wordende zorgvragen niet voor iedereen een houdbare situatie. We willen daarom meer doen voor diegene van wie de zorgvraag zo groot/complex is dat thuis zorg ontvangen niet meer verantwoord is.

We streven naar het realiseren van een geclusterd woonzorgconcept óp het eiland, waar zorgbehoevenden in gemengde samenstelling kunnen wonen. In eerste instantie denken we aan de locatie Oude Riich, nabij het zorgcentrum. Let wel: we willen geen valse verwachtingen scheppen. We kunnen niet beloven dat er nooit meer iemand naar de wal zal moeten verhuizen omdat de benodigde specifieke of intensieve zorg hier niet geleverd kan worden. Wel willen we alle mogelijkheden die we hebben inzetten om iedereen op het eiland te kunnen laten wonen in een woning, passend bij de levensfase en zorgbehoefte van deze persoon.

Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA)

Begin 2023 hebben gemeenten het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) ondertekend. De stip op de horizon is een gezonde generatie in 2040, met weerbare, gezonde mensen die kunnen opgroeien, leven, werken en wonen in een gezonde leefomgeving en waarin sprake is van een sterke sociale basis. Met het GALA worden de volgende gemeenschappelijke doelen onderschreven:

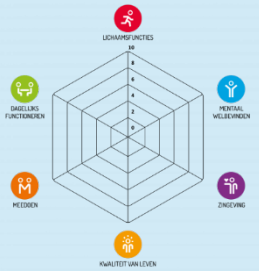
- Terugdringen **gezondheidsachterstanden;**
- Een gezonde fysieke **leefomgeving** die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten;
- Het versterken van (de verbinding met) de **sociale basis;**
- Een **gezonde leefstijl;**
- Versterking van de **mentale weerbaarheid en mentale gezondheid;**
- **Vitaal ouder worden;**
- Domein overstijgende inzet vanuit een **regionale preventie infrastructuur.**

In het verlengde hiervan heeft de gemeente inmiddels een integraal preventieplan opgesteld voor de periode 2023-2026. Hierin is het bestaande gezondheidsbeleid geïntegreerd. Het uitgangspunt van het GALA is positieve gezondheid. Dit moet in zowel beleid als uitvoering vorm krijgen.

Positieve gezondheid: een brede blik op gezond zijn

Positieve gezondheid biedt een bredere kijk op gezondheid. Het is een visie en concept ontwikkeld door Machteld Huber. Hierin wordt verder gekeken dan de WHO-definitie van gezondheid. Gezondheid, zo stelt WHO, betekent het ontbreken van klachten en gezondheidsproblemen. Positieve gezondheid gaat veel verder. De uitdaging is om mensen niet te benaderen vanuit een diagnose. Ruimte voor de persoon en omgeving is belangrijk. Desondanks ligt de focus in de gezondheidszorg toch vaak op diagnoses. Wat geeft iemand betekenis? Wat maakt een leven betekenisvol? In beantwoording van deze vragen kunnen mensen bewuster regie over hun eigen leven krijgen. Met zes dimensies kunnen mensen reflecteren op hun eigen gezondheid:

- **lichaamsfuncties** (fitheid ,slapen, eten);
- **mentaal welbevinden** (communiceren, veerkracht);
- **zingeving** (zinvol leven, blijven leren);
- **kwaliteit van leven** (genieten, balans, veilig voelen);
- **meedoen** (sociaal participeren, contacten, steun);
- **dagelijks functioneren** (zorgen voor jezelf, werken, hulp kunnen vragen).



Door een brede blik ontstaat het vermogen om te gaan met fysieke emotionele en sociale uitdagingen in het leven. Naast een visie is positieve gezondheid ook een methode voor zorgverleners.

Goede sociale basis belangrijk voor zelfredzaamheid en tegen eenzaamheid

Als zorg meer en meer thuis geleverd wordt is een goede sociale basis extra belangrijk. Dit betekent: een breed en laagdrempelig aanbod van activiteiten en ondersteuning. Een sterke sociale basis stimuleert ontmoeting, helpt eenzaamheid te voorkomen, bevordert zelfredzaamheid en zorgt ervoor dat problemen zoveel mogelijk voorkomen en/of eerder gesignaleerd worden zodat inwoners niet in zware (zorg)trajecten terecht komen. Het samenbrengen van formele en informele zorg is belangrijk voor het creëren van een sterke sociale basis. We sluiten hiermee aan op de doelen en acties die zijn geformuleerd in onze lokale uitwerking van het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA).

Toewerken naar meer hybride zorg is nodig om passende zorg te kunnen blijven verlenen

We signaleren dat de zorgvraag de komende jaren zal toenemen en het tekort aan zorgpersoneel niet zomaar is opgelost. Dit zorgt voor extra druk op de zorgverlening, mede vanwege de aankomende vergrijzing en het feit dat veel ouderen in een niet-levensloopbestendige woning wonen. Zorg moet hierdoor in de toekomst voor een belangrijk deel efficiënter verleend worden met ('compacte') specialistische zorg aan huis door professionals in combinatie met minder specialistische zorg door familie, kennissen en buren en ondersteunende diensten. Ook moet hybride zorg de norm worden (mix van digitaal en fysiek aangeboden zorg en ondersteuning). Nieuwe mogelijkheden en innovaties (zoals digitale zorg, e-health, domotica en robotica) moeten er daarbij voor gaan zorgen dat zorg meer op de juiste plek en tijdsonafhankelijk kan worden geleverd en de zelfredzaamheid onder inwoners groeit. We werken op dit thema samen met onze partners (in lijn met de Regiodeal).

Meer overleg, afstemming en kennisuitwisseling is nodig om zorgopgaven het hoofd te bieden

Om de woonzorgopgaven het hoofd te bieden (o.a. met realisatie nieuw woonzorgconcept) is structureel overleg, afstemming en kennisuitwisseling tussen de gemeente, WoonFriesland, (thuis)zorg- en welzijnspartijen, het zorgkantoor en de zorgverzekeraars nodig. We spelen hiermee ook in op het belangrijkste doel uit het Integraal Zorgakkoord (IZA): zorg voor de toekomst samen goed, toegankelijk en betaalbaar houden. We vinden het daarbij belangrijk dat ook onze inwoners mee kunnen praten (praten met en niet over). De woonzorgtafels leveren input voor verdere uitvoering van het uitvoeringsprogramma van deze woonvisie, de ontwikkelingen van nieuwe woonvormen en de prestatieafspraken met WoonFriesland. Daarnaast vinden we het belangrijk om op dit thema, ook op hoger schaalniveau, van elkaar te blijven leren en ervaringen met elkaar te delen. Het wiel hoeft immers niet telkens opnieuw uitgevonden te worden. We willen de bestaande samenwerkingsstructuren met de andere Waddeneilanden daarom versterken en intensiveren. Dit is onderdeel van de Regiodeal (Programma Waddeneilanden).

3.3 Wat gaan we doen?

Hieronder vatten we puntsgewijs onze actiepunten rondom dit thema beknopt samen. In het separate uitvoeringsprogramma werken we per actiepunt uit wat het actiepunt exact inhoudt, hoe we de uitwerking hiervan vormgeven, met wie we dit doen en in welke periode dit gaat gebeuren.

Actiepunten thema betekenisvol leven: aandacht voor wonen, zorg en welzijn

Visie	Wat gaan we doen?
Samen zorgen voor een thuis voor iedereen	• **Netwerken versterken:** We versterken (bestaande) netwerken rondom kwetsbare inwoners om deze op een zo aangenaam mogelijke wijze zelfstandig te kunnen laten leven en functioneren. • **Mantelzorg ondersteunen:** We richten een mantelzorgsteunpunt op en werken mantelzorgbeleid uit.

Iedereen moet op het eiland kunnen blijven wonen	• **Geclusterd woonzorgconcept onderzoeken:** We onderzoeken de mogelijkheden van een geclusterd woonzorgconcept op het eiland. • **Gezonde fysieke leefomgeving meenemen:** We nemen een gezonde fysieke leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten expliciet mee bij nieuwe (bouw)projecten.
Goede sociale basis belangrijk voor zelfredzaamheid en tegen eenzaamheid	• **Beleidsvisie sociale basis presenteren:** We presenteren een beleidsvisie op de sociale basis (met onder andere aandacht voor sociale samenhang, mantelzorg, eenzaamheid, vrijwilligers). • **Mogelijkheden ontmoeting uitbreiden:** We breiden de inloopvoorziening in het Koningshuis uit en onderzoeken de mogelijkheden voor dagbesteding op het eiland.
Toewerken naar meer hybride zorg is nodig om passende zorg te kunnen blijven verlenen	• **Opschalen en toepassen hybride zorg:** We werken samen met zorg- en welzijnspartijen aan de brede opschaling en toepassing van hybride zorg (in lijn met de Regiodeal).
Meer overleg, afstemming en kennisuitwisseling is nodig om zorgopgaven het hoofd te bieden	• **Woonzorgtafel organiseren:** Samen met zorgpartijen en WoonFriesland komen we tot een ketensamenwerking. We organiseren terugkerende woonzorgtafels waarin we elk half jaar samen om de tafel zitten. Thematisch zullen onderwerpen besproken worden en is er ruimte om elkaar op de hoogte te stellen van ontwikkelingen. • **Mankracht vrij spelen:** We gaan binnen de Regiodeal kijken hoe we aan kunnen sluiten op het (FR)IZA en hoe we mankracht vrij kunnen spelen om de zorgtransformaties op het eiland kunnen begeleiden.

stec
groep



4. Leefbare woonomgeving

4.1 Wat zien we?

Vele raderen draaien ineen op Schiermonnikoog

Schiermonnikoog is met nog geen 1.000 inwoners de kleinste gemeente van Nederland. Dit betekent dat we de opgaven die we hebben met elkaar moeten oplossen. Voor een vitaal en leefbaar eiland zijn onder andere scholen, kinderopvang en (perspectief op reguliere) woningen van cruciaal belang. Als één van die zaken niet beschikbaar is, komt er zand in de motor en wordt Schiermonnikoog minder aantrekkelijk als woongemeente voor onder andere startende alleenstaanden en stellen en (aanstaande) gezinnen op de woningmarkt. Juist deze doelgroepen hebben we hard nodig om de vitaliteit en het voorzieningenniveau op ons eiland in stand te houden.

Goede huisvesting voor tijdelijk personeel is schaars, wat zorgt voor problemen

De economie op Schiermonnikoog is sterk afhankelijk van een aantal toeristische sectoren. In het zomerse hoogseizoen is er dan ook sprake van een piek aan bezoekers. Dit vraagt om veel (extra) personeel. Een deel van dit personeel bestaat uit onze inwoners. Zij wonen nog bij hun ouders, in een personeelswoning of in een kamer die zij via via hebben kunnen bemachtigen. Het andere deel van het personeel woont niet op Schiermonnikoog. Het aantrekken én huisvesten van deze tijdelijke arbeidskrachten is een groot probleem.

Bedrijven in diverse sectoren ervaren problemen bij de huisvesting van tijdelijk personeel. Nu woont een deel van het seizoenspersoneel maanden in tenten op kampeerterreinen of in te kleine kamers in personeelshuizen. Dit is zowel voor het personeel als voor de werkgevers geen wenselijke situatie. Ook gebeurt het dat reguliere woningen worden gekocht door bedrijven om er personeel in te kunnen huisvesten. Vanuit het oogpunt van ondernemers is dit begrijpelijk, maar vanuit het oogpunt van het betaalbaar en beschikbaar maken en houden van de reguliere woningvoorraad voor starters en andere doelgroepen met een kleinere beurs, is dit geen wenselijke situatie. Reguliere woningen worden hiermee immers onttrokken aan de voorraad en vertimmerd tot kamerwoningen. Dit zijn geen omstandigheden waaronder wij willen dat ons personeel leeft. Bovendien komt dit ook de kwaliteit en uitstraling van ons eiland niet ten goede. Voor de huisvesting van tijdelijk personeel moet we daarom opzoek naar een andere oplossing. Voor de huisvesting van ons vaste personeel zetten we in op meer passende en betaalbare woningen voor kleine huishoudens (zie hoofdstuk 2).

De reguliere woningvoorraad wordt gebruikt voor recreatie

Een aanzienlijk deel van de reguliere woningvoorraad op Schiermonnikoog wordt gebruikt voor recreatie. Deels als tweede woning, met als gevolg dat de woning slechts een aantal weken per jaar wordt bewoond en de rest van het jaar leeg staat. En deels als recreatiewoning, naast eigen recreatief gebruik wordt de woning dan ook commercieel aan anderen verhuurd. Dit vergroot de krapte op de woningmarkt en vermindert de vitaliteit en leefbaarheid op het eiland.

4.2 Wat is onze visie?

Voorgang bij woningtoewijzing voor doelgroepen die vitaliteit eiland versterken

We willen dat cruciale beroepsgroepen die bijdragen aan het behouden en versterken van de vitaliteit van ons eiland (in de toekomst) voorrang krijgen bij het toewijzen van sociale huurwoningen. Onze koopwoningen zijn voor deze doelgroep vaak te duur en zonder beschikbare woonruimte komen zij niet naar het eiland. Dit terwijl het aantrekken van deze mensen essentieel is voor het behoud van onze leefbaarheid en voorzieningen.

Meer locaties nodig waar geclusterd flexibele personeelswoningen gerealiseerd kunnen worden
Goede personeelshuisvesting is een randvoorwaarde voor het bestaan van het lokale MKB en daarmee ook direct voor de leefbaarheid van het eiland. We willen als gemeente daarom bijdragen aan passende tijdelijke personeelshuisvesting op piekmomenten. De gemeente gaat op zoek naar geschikte locaties waar tijdelijke huisvesting voor personeel in het piekseizoen (van mei tot september) kan worden gerealiseerd. Hierbij kan gedacht worden aan 'glampingachtige' woonconcepten waarin seizoenspersoneel comfortabel kan wonen, maar die na het piekseizoen ook weer makkelijk kunnen worden afgebroken en gestald. Deze seizoenswoningen staan er dus per definitie niet permanent. Dit is één van de oplossingsrichtingen. De gemeente en ondernemers blijven in gesprek over de huisvesting van deze groep en de vormgeving daarvan.

Woningen zijn om in te wonen
De woningen in het dorp Schiermonnikoog zijn bedoeld om permanent in te wonen. Dat is vastgelegd in het bestemmingsplan. We willen daarom dat deze ook op die manier gebruikt worden. In het verleden is een aantal woningen anders, bijvoorbeeld voor recreatie, in gebruik genomen. Maar het verleden is geschiedenis. Het uitgangspunt was altijd en is nog steeds dat de woningen in het dorp permanent worden bewoond.

4.3 Wat gaan we doen?

Hieronder vatten we puntsgewijs onze actiepunten rondom dit thema beknopt samen. In het separate uitvoeringsprogramma werken we per actiepunt uit wat het actiepunt exact inhoudt, hoe we de uitwerking hiervan vormgeven, met wie we dit doen en in welke periode dit gaat gebeuren.

Visie	Wat gaan we doen?
Voorrang bij woning-toewijzing aan doel-groepen die vitaliteit eiland borgen	• **Cruciale beroepen uitwerken:** We werken uit welke beroepen vallen onder cruciale beroepen en welke dus onder welke voorwaarden voorrang krijgen.
Meer locaties nodig waar geclusterd flexibele personeelswoningen gerealiseerd kunnen worden	• **Locaties tijdelijke huisvesting aanwijzen:** We gaan locaties aanwijzen en gereedmaken waar flexibele huisvesting voor tijdelijk personeel kan worden gerealiseerd.
Woningen zijn om in te wonen	• **Reguleren en handhaven:** De huisvestingsverordening reguleert dat woningen niet zomaar anders dan voor permanente bewoning mogen worden gebruikt. Bij ander gebruik, zoals een tweede woning, (gedeeltelijk) recreatieve verhuur of (gedeeltelijk) andere doeleinden, is een onttrekkingsvergunning vereist. Hiermee reguleren we het gebruik van woonruimten. Daarnaast zullen wij handhaven in situaties waar woonregels worden overtreden.
Overkoepelende acties	• **Monitoren:** We monitoren jaarlijks de ontwikkelingen op de woningmarkt en de voortgang van onze woonvisie en uitvoeringsacties. We brengen hierover verslag uit aan de gemeenteraad. Waar nodig updaten en scherpen we (onderdelen van) het uitvoeringsprogramma en/of onze visie aan. Ook zorgen we er (via de versnellingstafels en monitor)

voor dat de provincie Fryslân op de hoogte is en blijft van onze voortgang ten aanzien van de regionale woondealafspraken.

- **Samenwerking Waddeneilanden formaliseren:** We zetten (onder leiding van het Waddenkantoor) in op een formalisatie van de onofficiële samenwerking tussen wethouders en medewerkers van de Waddeneilanden.

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

a Beschikbaarheid
b Betaalbaarheid
c Duurzaamheid en kwaliteit
d Zorg en welzijn
e Leefbaarheid
f Natuur

- **Inwoners actief informeren over voorrangstoewijzingsstelsel:** We gaan inwoners van de gemeente Schiermonnikoog actief informeren over het voorrangstoewijzingsstelsel zoals opgenomen in de vernieuwde huisvestingsverordening.



5. Begrippenlijst

Aanpasbare woning
Voorbeelden van aanpasbare woningen zijn woningen op de begane grond, woningen die met liften bereikbaar zijn en rijwoningen waar trapliften in gemonteerd kunnen worden. TNO hanteert een arbitraire grens voor aanvaardbare kosten (voor bijvoorbeeld het drempelvrij maken van de woning of het installeren van een traplift) van € 10.000. Toelichting op sterrensystyeem van TNO: 0 sterren = appartement zonder lift, 1 ster = reguliere grondgebonden woning waarin met bouwkundige ingrepen een traplift kan worden geplaatst, 2 sterren = reguliere grondgebonden woning waarin zonder bouwkundige ingrepen een traplift kan worden geplaatst, 3 sterren = gelijkvloerse grondgebonden woning of appartementen op maaiveld of bereikbaar met lift, 4/5 sterren = levensloopbestendige nultredenwoning met ADL-assistentie (Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen) (4 sterren) of intensieve 24-uurszorg (5 sterren).

Betaalbare woningen
Sociale huurwoningen met een aanvangshuurprijs tot en met € 808,06 (prijspeil 2023) en koopwoningen die bereikbaar zijn voor huishoudens met een inkomen van 1,5 keer modaal (tussen de € 250.000 en € 275.000).

(Buiten) bestaand stedelijk gebied (BSG)
Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO/PO)
Particulier Opdrachtgeverschap is een vorm van projectontwikkeling, waarbij een particulier opdrachtgever is voor de bouw van een woning. Dit wordt ook wel zelfbouw genoemd. Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is een groep toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever voor hun eigen nieuwbouwproject.

Doorstromers
Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken.

Extramuraal
Een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg. Extramuraal betekend zorg op een locatie, dit kan ‘thuis’ zijn of in een (geclusterde) woonvorm waarbij de huisarts zelf nog de behandeling uitvoert.

Flexwoningen
Een tijdelijke woningen, die voor een bepaalde tijd (veelal maximaal 10 jaar) op een locatie mogen worden gebouwd en / óf die getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het bouwbesluit.

Grondgebonden woningen
Een grondgebonden woning is een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau waarvan 1 van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen tuin en/of erf.

Hybride zorgverlening
Een mix van digitaal en fysiek aangeboden zorg.

Inbreidingslocatie
Een inbreidingslocatie is een locatie binnen bestaande bebouwing. Het tegenovergestelde is uitbreiding, die plaatsvindt aan de grenzen van bestaande bebouwing.

Intramuraal
Intramuraal is een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg. Intramuraal betekent opgenomen in een woonzorg locatie waarbij zowel verzorging als zorg door bijvoorbeeld een arts of ouderengeneeskundige intern door de zorgaanbieder georganiseerd wordt. Een voorbeeld van intramurale zorg is Porta Silva.

Levensloopbestendige woning
Levensloopbestendige woningen zijn zelfstandige woningen die geschikt zijn (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van Woonkeur.

Levensloopbestendige woning volgens Woonkeur
Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van Woonkeur.
Het aanbod wordt volgens de eisen van Woonkeur onderscheiden in drie klassen. Deze klassen geven de mate van toegankelijkheid van de woning aan voor mensen met de hierboven genoemde mobiliteitsbeperking, te weten:

- Nultredenwoning. Bij deze woning is de entree zonder traptrede(n) te bereiken. De primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) zijn eveneens zonder traplopen te bereiken. Dit type woning is geschikt voor bewoners die gebruik maken van een wandelstok (mobiliteitsklasse A);
- Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rollator te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse B- en B+).
- Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rolstoel te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse C).

Middenhuur
Een middenhuur woning heeft een aanvangshuur van minimaal € 808,06 en maximaal € 1.021 per maand. We volgen gedurende de looptijd van deze woonzorgvisie de landelijke aanpassingen van deze betaalbaarheidsgrens. De prijsgrens in deze definitie gaat direct na besluitvorming van de raad in. Voor verhuur wordt de betaalbaarheidsgrens gehanteerd die geldt op het moment van verhuur van de betreffende woning.

Middeninkomen
Tot de middeninkomens worden alle huishoudens met een (gezamenlijk) belastbaar jaarinkomen tussen € 45.000 en € 60.000 gerekend (prijspeil 2023).

Personeelshuisvesting
Op Schiermonnikoog werkt vast (het hele jaar rond) en tijdelijk (hoogseizoen) personeel. De personeelshuisvesting in de woonvisie richt zich op het tijdelijk huisvesten van tijdelijk (seizoens)personeel.

Sociale huur
Een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening. Binnen de sociale huur gelden vier huurprijsgrenzen: de kwaliteitskortingsgrens (huurprijs tot € 452,20), de eerste aftoppingsgrens (huurprijs van € 452,20 tot € 647,19), tweede aftoppingsgrens (huurprijs van € 647,19 tot € 693,60) en de liberalisatiegrens (huurprijs van € 693,60 t/m € 808,06).

Senioren
Huishoudens met één of meer personen in de AOW-leeftijd.

Starters
Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

Vrijesectorhuurwoning
Of geliberaliseerde huurwoning. Huurwoning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 808,06 per maand (prijspeil 2023).

Wooncoöperatie
Een vereniging als bedoeld in artikel 18a, eerste lid van de Woningwet. Een wooncoöperatie is een vereniging die haar leden in staat stelt om vanuit zelforganisatie woongelegenheden te beheren en eventueel ook te (laten) bouwen. Een wooncoöperatie sluit voor elke woning een overeenkomst af met een lid die daarmee het recht krijgt om de betreffende woning doorlopend te mogen bewonen. Leden kunnen bij een wooncoöperatie echter uitsluitend afstand doen van de verkregen woning door deze weer terug over te dragen aan de vereniging. Voor de bekostiging van de woningen zijn daarbij uiteenlopende financieringsconstructies mogelijk. Doordat de woningen niet op de vrije markt worden verkocht is de wooncoöperatie in staat om de woningen die ze beheert blijvend betaalbaar en ook voor de door haar beoogde doelgroep beschikbaar te houden.

Colofon

Datum: 18 oktober 2023
Projectnummer: 22.411
Opdrachtgever: Gemeente Schiermonnikoog
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Bouke Timmen, Joery Schouten en Maartje Lucassen
Stakeholders: Tijdens het (schrijf)proces van de nieuwe woonvisie hebben verschillende stakeholders input geleverd. Het gaat om: Roos Makelaars, Bouwbedrijf R. Dijkstra Schiermonnikoog, Verver Jet Winters Makelaars, Dijkstra Draisma, Zorgkantoor DeFriesland, Thuiszorg Het Friese Land, Noorderbreedte, KwadrantGroep, de horeca- (en ondernemers-) vereniging en diverse bewoners en beleidsmedewerkers van de gemeente. Bij deze willen we u allen hartelijk danken voor uw participatie.

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

026 - 751 41 00
info@stec.nl