stec groep



Bijlagenrapport woonvisie

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

13 november 2023

Inhoudsopgave

1. Resultaten woonbehoefte enquête 3

2. Toelichting instrumentarium 15

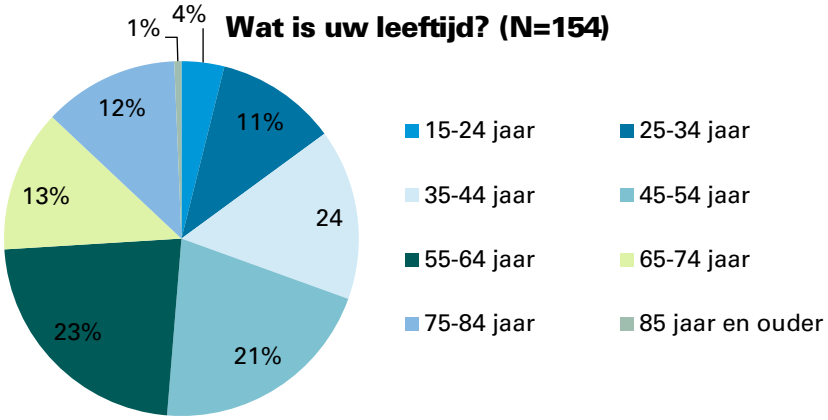
2.1 Restricties uit- en opbouwmogelijkheden 16
2.2 Woningbouwcategorieën opnemen in bestemmingsplan 17
2.3 KoopGarant 18
2.4 Doorstroming 19

1. Resultaten woonbehoefte enquête

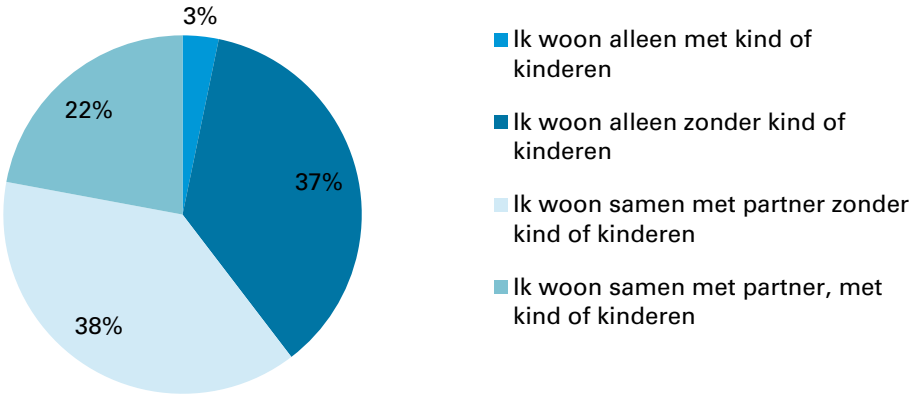
Tijdens het proces van de nieuwe woonvisie van Schiermonnikoog heeft een aantal weken lang een woonbehoefte enquête uitgestaan onder alle inwoners van Schiermonnikoog. De enquête is in totaal 154 keer ingevuld. Hiermee heeft zo'n 15% van de inwoners van Schiermonnikoog de enquête ingevuld. In deze bijlage zijn per vraag de resultaten weergegeven. Achter de titel van de figuur is telkens aangegeven door hoeveel personen de vraag is beantwoord (N=...). Niet alle vragen zijn aan alle respondenten gesteld. Zo is bijvoorbeeld logischerwijs alleen aan huurders gevraagd wat hun maandelijkse huurprijs is, en is alleen aan huishoudens die aangeven binnen vijf jaar te willen verhuizen gevraagd wat hun woonwensen voor de toekomstige woning zijn.

Leeftijd, type huishouden en inkomen respondenten

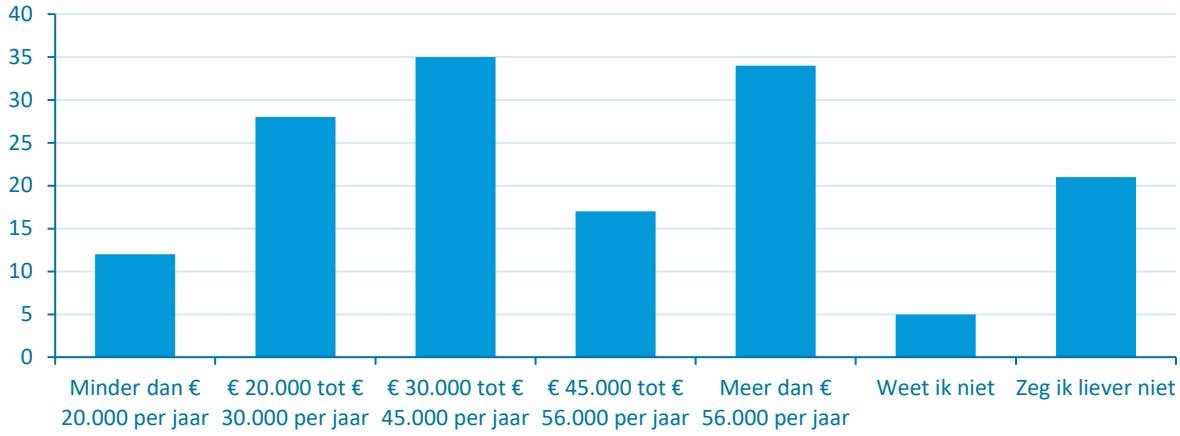
Wat is uw leeftijd? (N=154)



Hoe ziet uw huishouden eruit? (N=154)

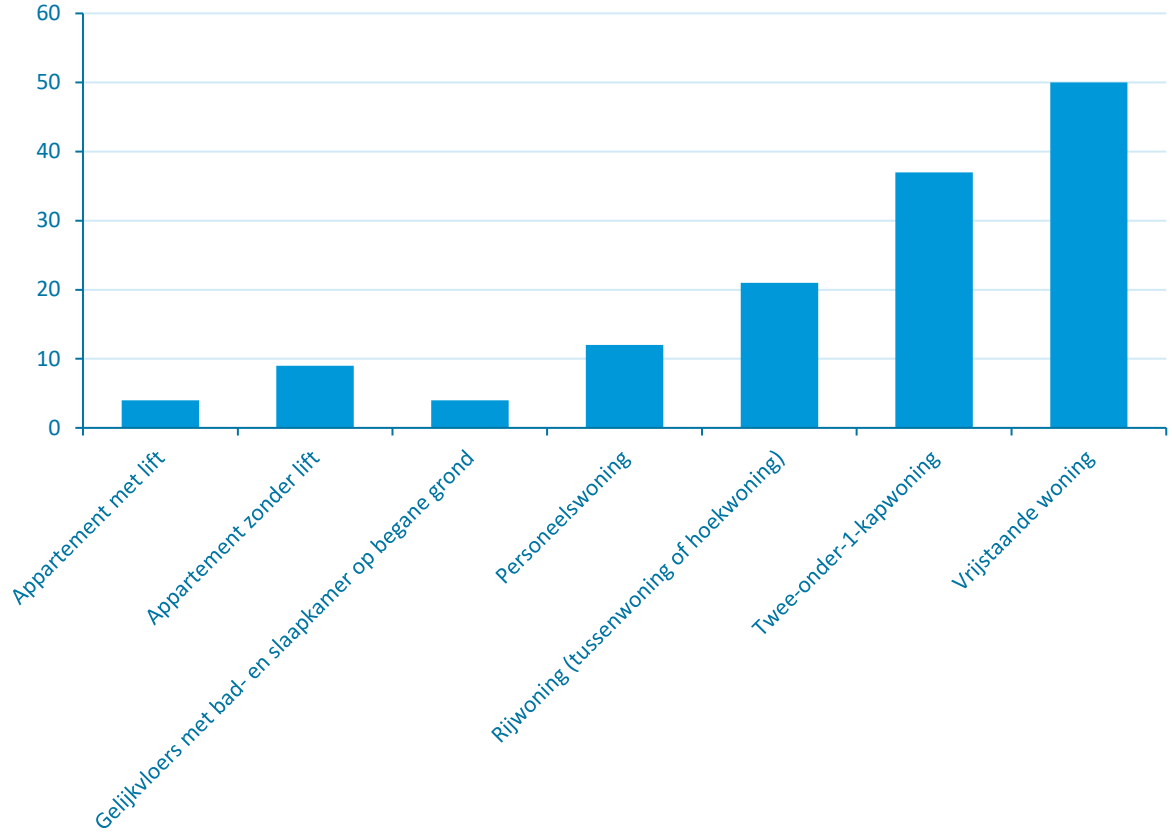


Wat is het totale bruto jaarinkomen van uw huishouden? (N=152)

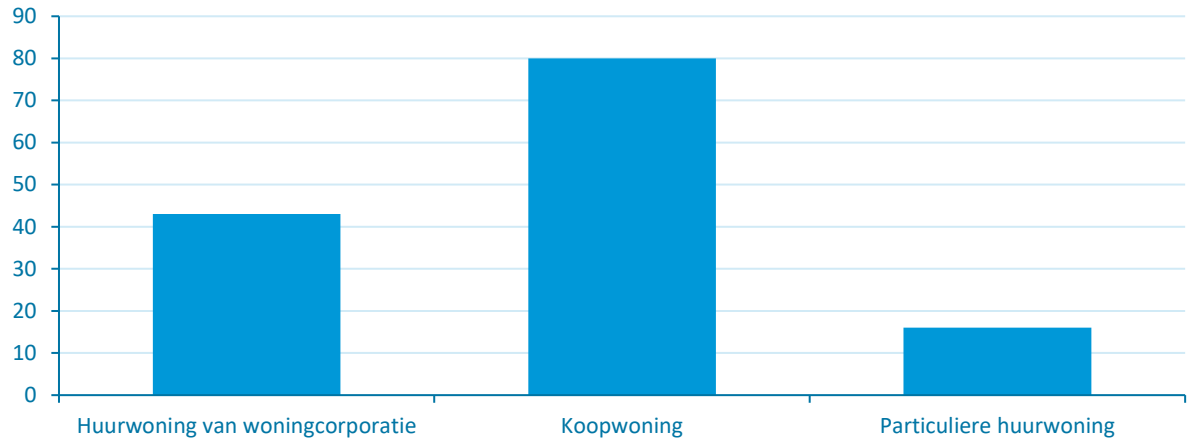


Huidige woonsituatie respondenten: 93% woont in gemeente Schiermonnikoog

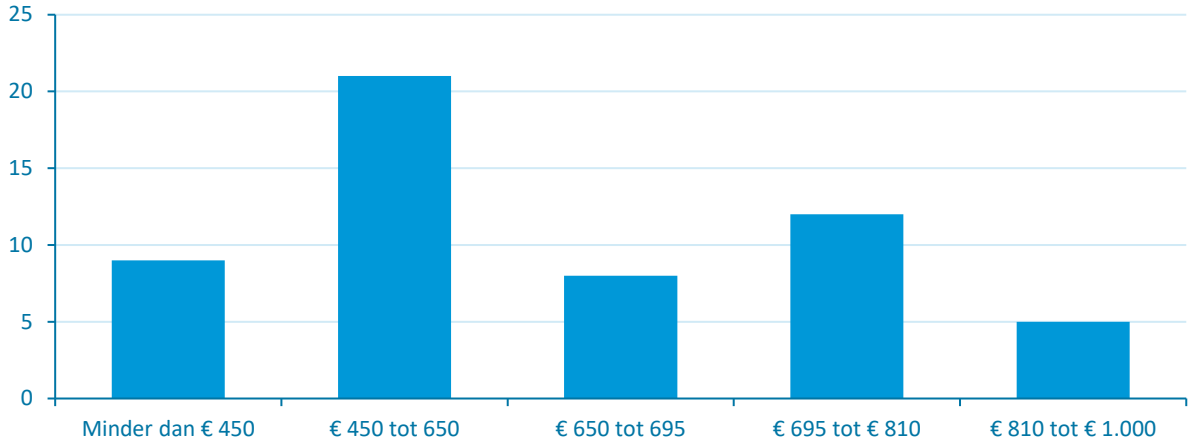
In welk soort woning woont u? (N=137)



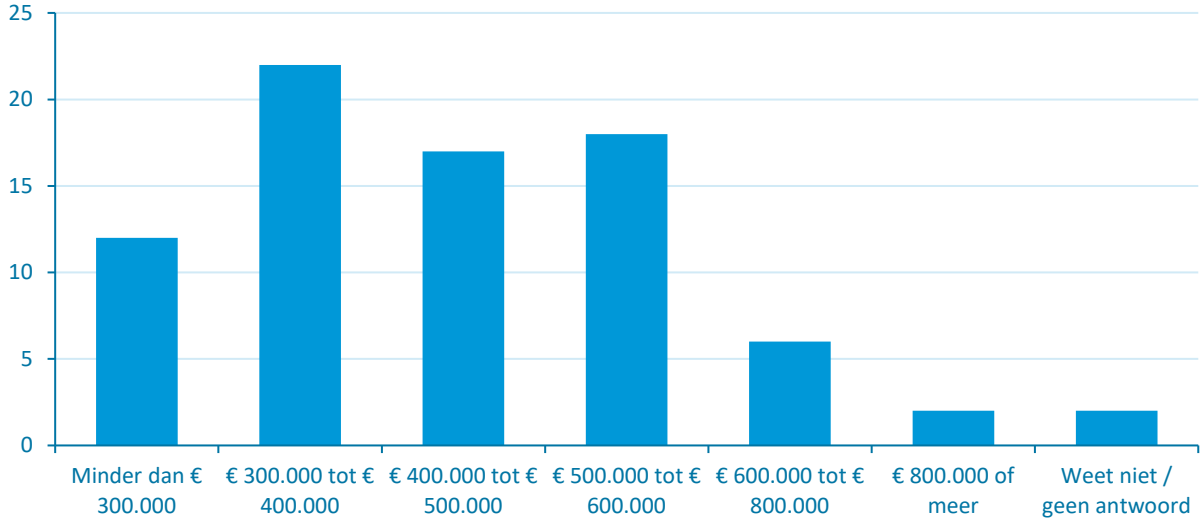
Wat is de eigendomsvorm van uw woning? (N=139)



Hoeveel kale huur betaalt u per maand? (N=55)

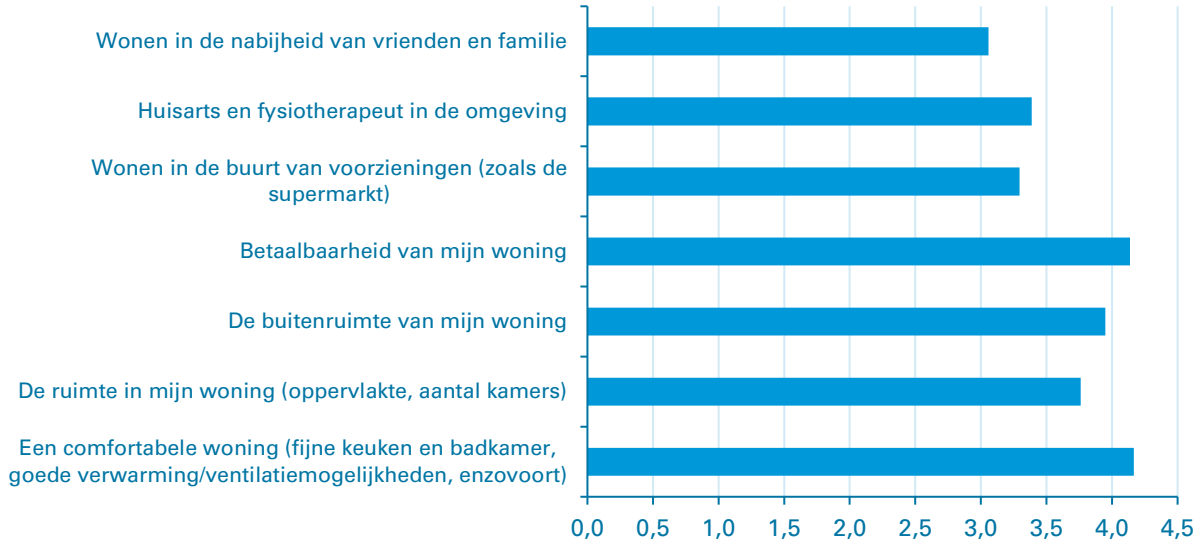


Wat is de waarde van uw huidige woning? (N=79)

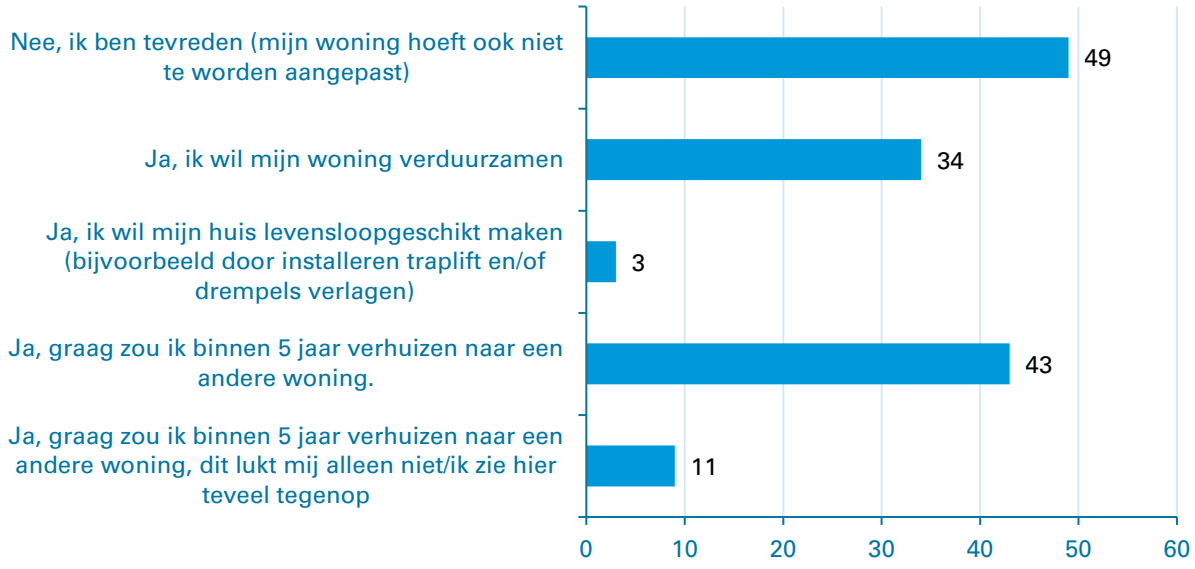


Tevredenheid over woning en locatie

Bij mijn huidige woning hecht ik vooral waarde aan... (N=143)



Zou u iets willen veranderen aan uw huidige woning? (N=140)

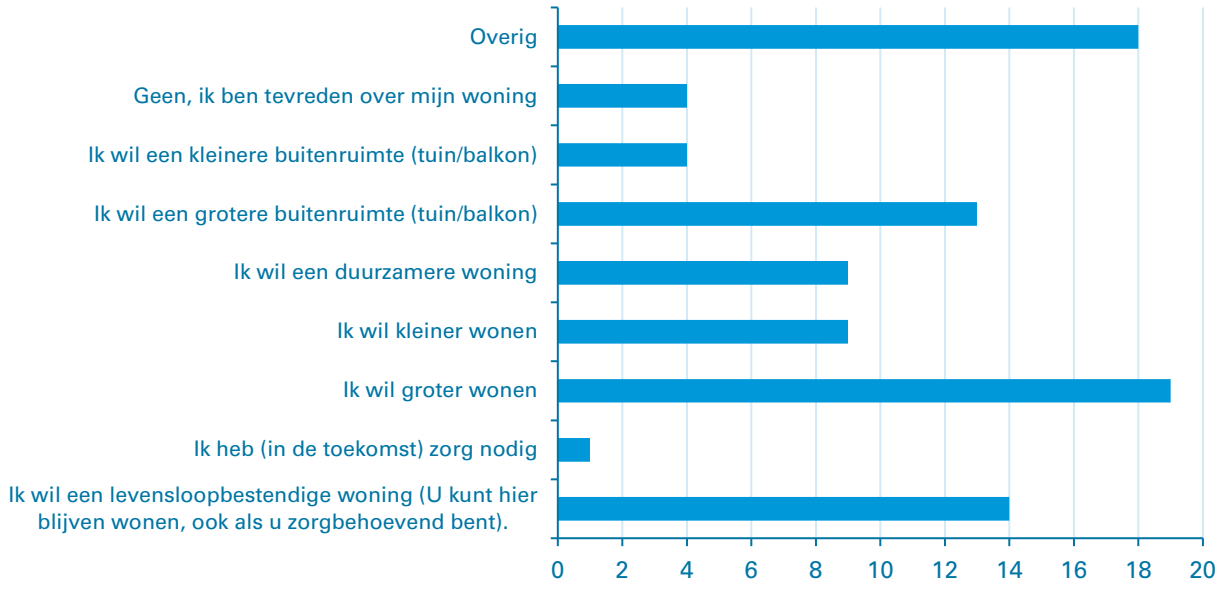


Waarom kunt u niet verhuizen? (N=11)



Verhuiswensen: 97% van de respondenten wil op Schiermonnikoog (blijven) wonen

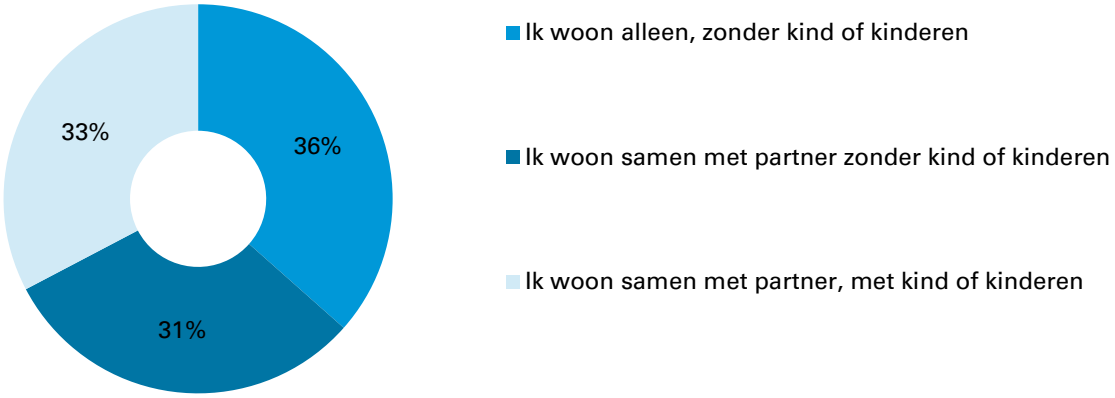
Welke woningkenmerken zorgen ervoor dat u op korte termijn wil verhuizen? (N=54)



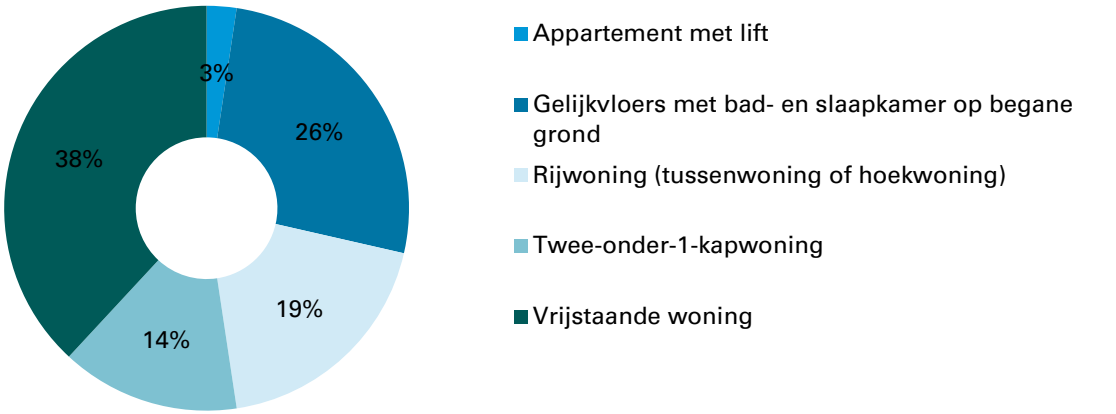
Welke persoonlijke omstandigheden zorgen ervoor dat u op korte termijn wilt verhuizen? (N=53)



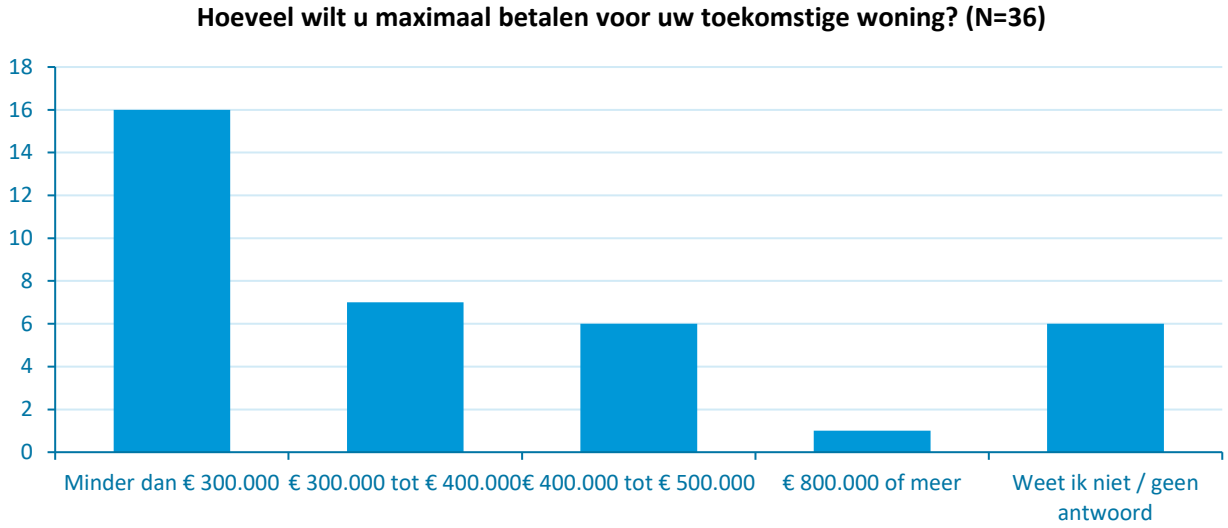
Hoe ziet uw huishouden er naar verwachting uit na de verhuizing? (N=52)



Naar welk soort woning zou u willen verhuizen? (N=42)







Betaalbaarheid

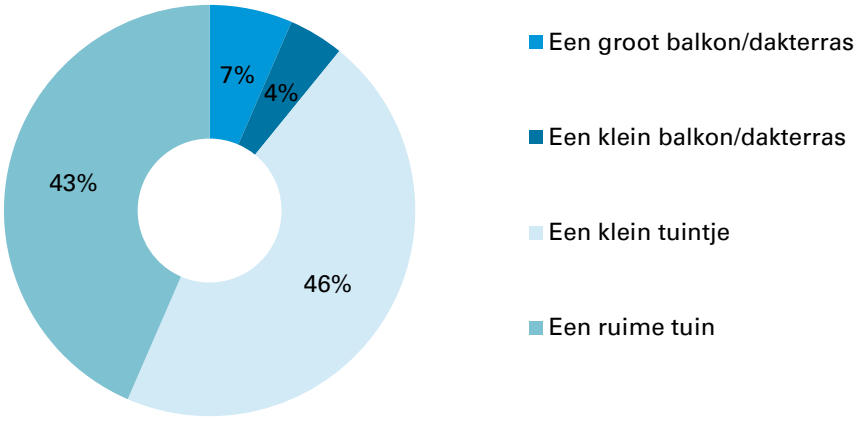
Over het algemeen hebben de inwoners van Schiermonnikoog een realistisch beeld van de (on)mogelijkheden die ze hebben op de woningmarkt in relatie tot hun inkomen. De respondenten die aangeven een sociale huurwoning te willen betrekken, hebben een maximaal huishoudensinkomen van € 45.000 per jaar. Van deze groep heeft het overgrote deel een gezamenlijk huishoudensinkomen van maximaal € 30.000 per jaar.

De groep die aangeeft een koopwoning te willen betrekken bij verhuizing is wat gemêleerder, al ligt hierbij het zwaartepunt bij huishoudens met een jaarlijks huishoudensinkomen van € 45.000 of meer. Van degenen die aangeven een woning met een waarde van € 400.000 of meer te willen betrekken, heeft het gros een jaarlijks inkomen van meer dan € 56.000.

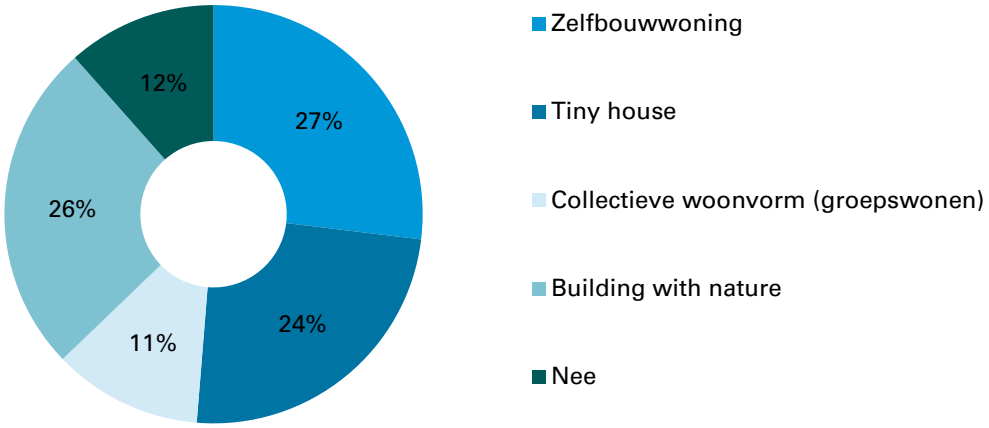
Woningtype

Wat betreft woningtypen zien we dat met name oudere huishoudens interesse tonen in een gelijkvloerse woning met bad- en slaapkamer op de begane grond. Veel van deze huishoudens wonen nu in een reguliere grondgebonden woning (vrijstaand, tweekapper of rijwoning). Jongere huishoudens (zowel met als zonder kinderen) hebben overwegend een voorkeur voor een reguliere grondgebonden woning. De hogere inkomens zouden hierbij het liefst de stap maken naar een vrijstaande woning, terwijl de lagere inkomens inzien dat dit voor hen op de korte termijn niet realistisch is en zichzelf eerder zien wonen in een grondgebonden rijwoning.

Wat voor buitenruimte wilt u bij uw toekomstige woning? (N=46)



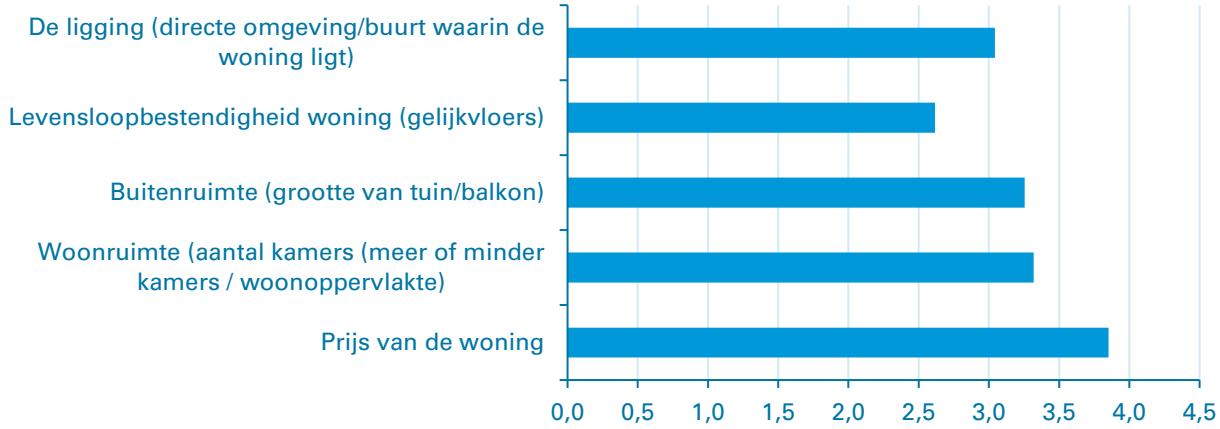
Zou u bij verhuizing geïnteresseerd zijn in een van de onderstaande innovatieve woonvormen? (N=47)



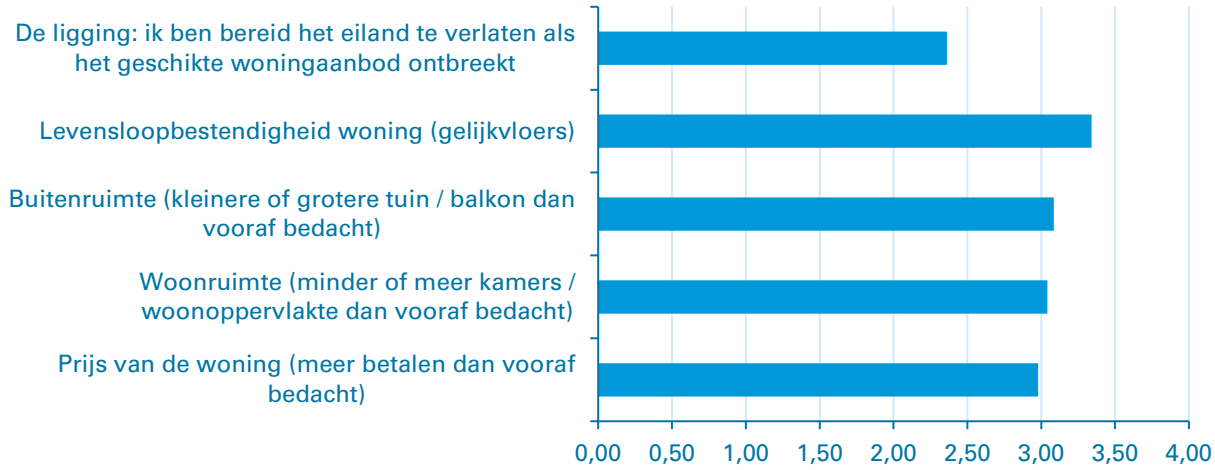
In hoeverre verwacht/ervaart uw belemmeringen bij het zoeken naar een nieuwe woning? (N=49)



Welke factoren spelen voor u in meer of mindere mate bij uw woningkeuze? (N=49)

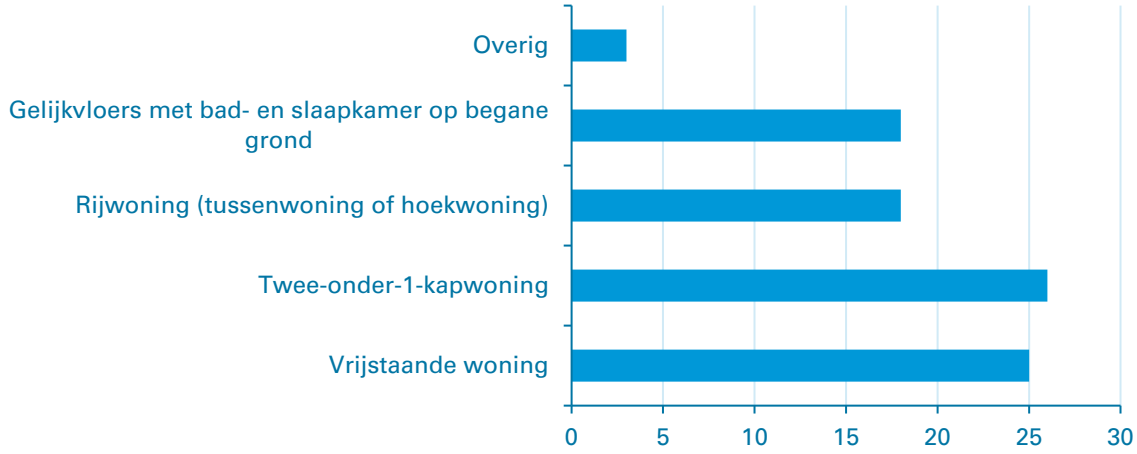


Op welk punt zou u bereid zijn consessies te doen? (N=49)

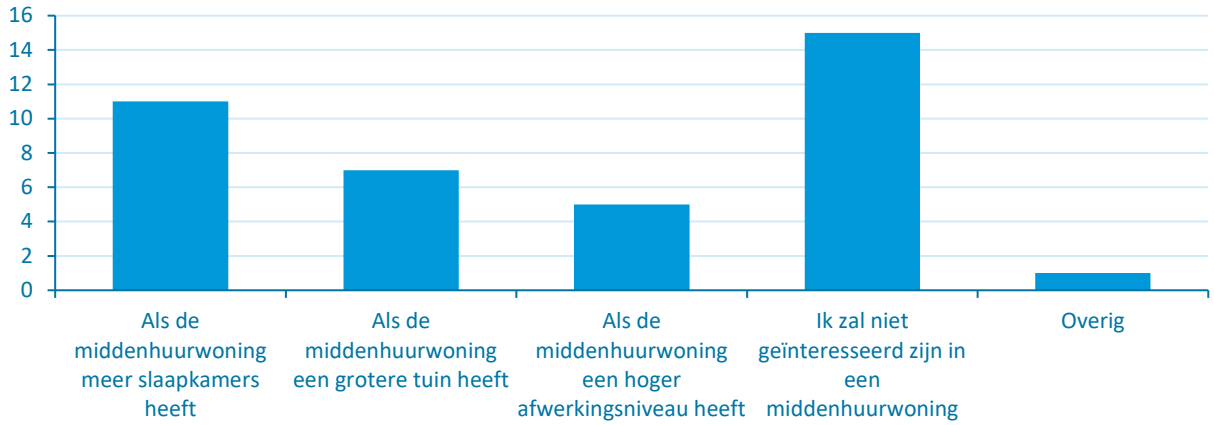


Nieuwbouwproject Oost: 79% van de verhuisgeneigde respondenten geeft aan interesse te hebben in een nieuwbouwwoning in project Oost

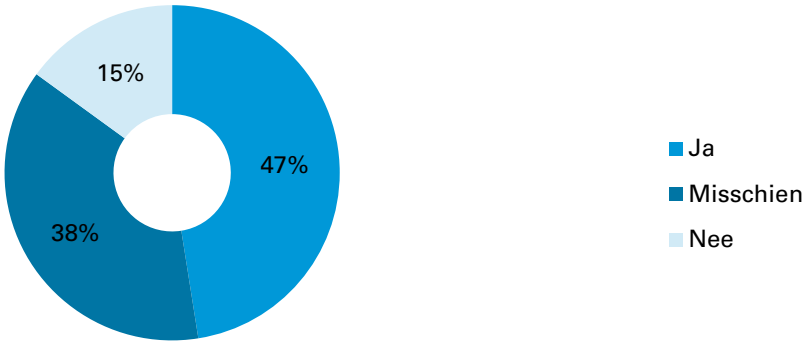
In welk woningtype zou u geïnteresseerd zijn? (N=41)



Onder welke voorwaarden zou u geïnteresseerd zijn in een middenhuurwoning op Oost (met een maandelijkse kale huurprijs van € 810 tot zo'n € 1.000) in plaats van een sociale huurwoning (met een huurprijs tot € 810)? (N=42)

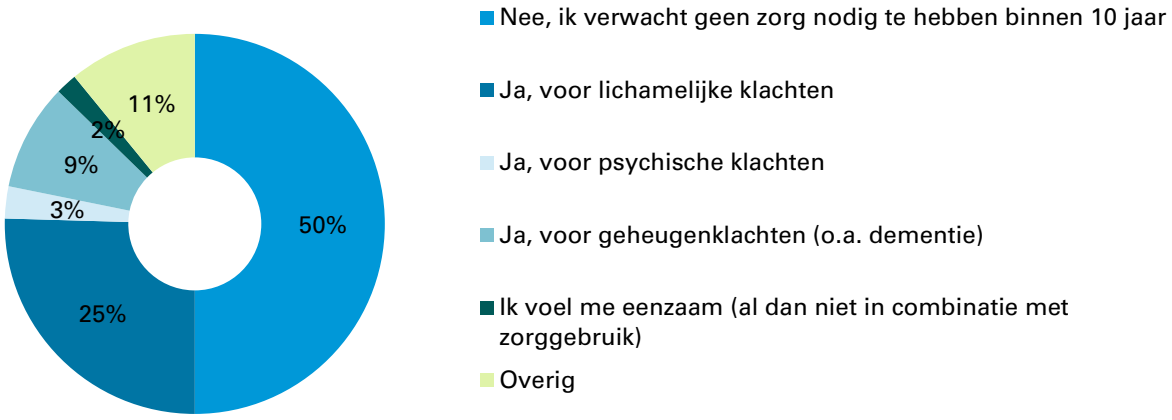


In het geval dat er koopwoningen worden gerealiseerd: zou u geïnteresseerd zijn in een erfpachtconstructie (gericht op het betaalbaar houden van koopwoningen) waarbij de gemeente eigenaar blijft van de grond onder de woning en meedeelt in de waardeontwikk

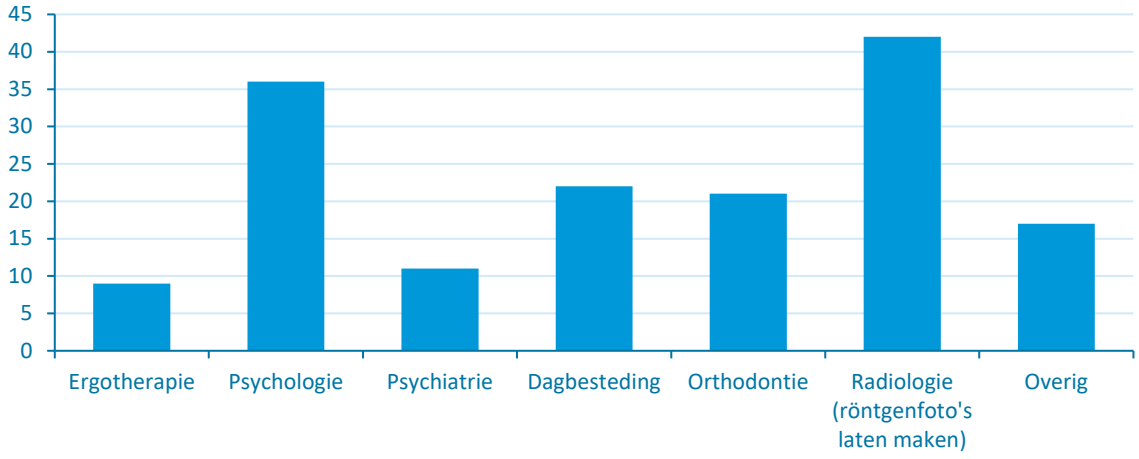


Wonen en zorg: 63% van de respondenten geeft aan op het eiland te willen blijven wonen ook als dit betekent dat de benodigde zorg niet optimaal verleend kan worden.

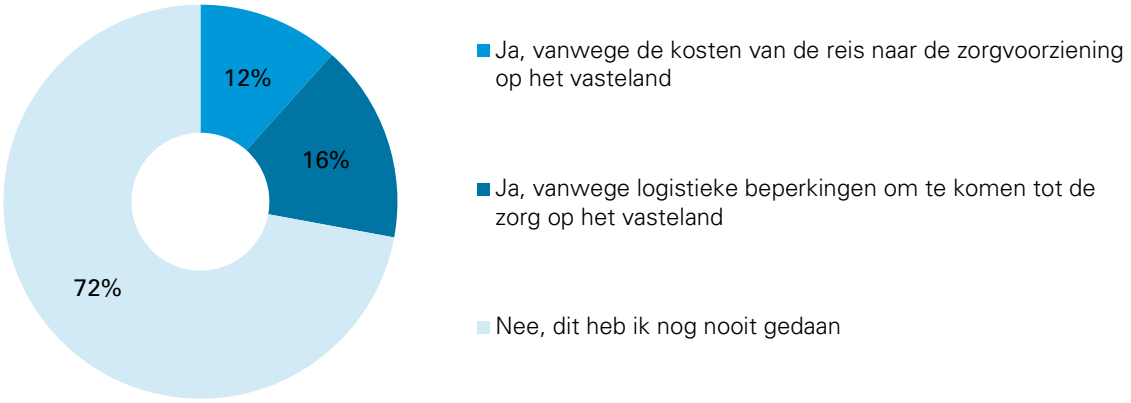
Maakt u nu gebruik van zorgvoorzieningen of verwacht u binnen 10 jaar meer zorg nodig te hebben? (N=136)



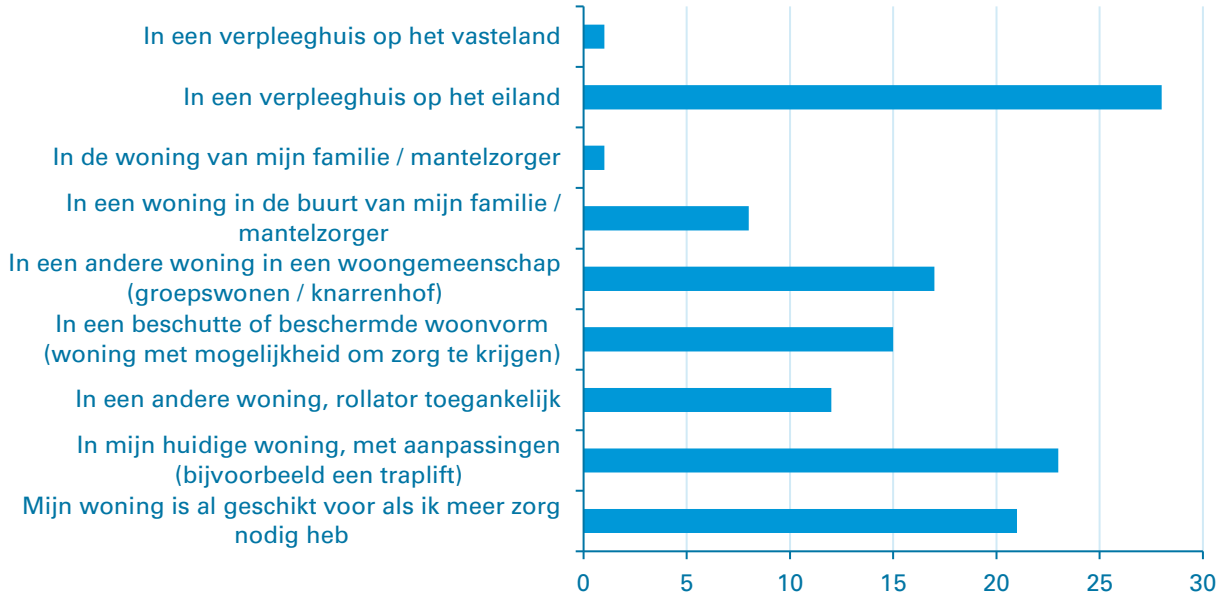
Welke zorgvoorzieningen mist u op het eiland? (N=109)



Heeft u weleens afgezien / ziet u wel eens af van zorg terwijl u dit wel nodig heeft? Zo ja, waarom? (N=130)



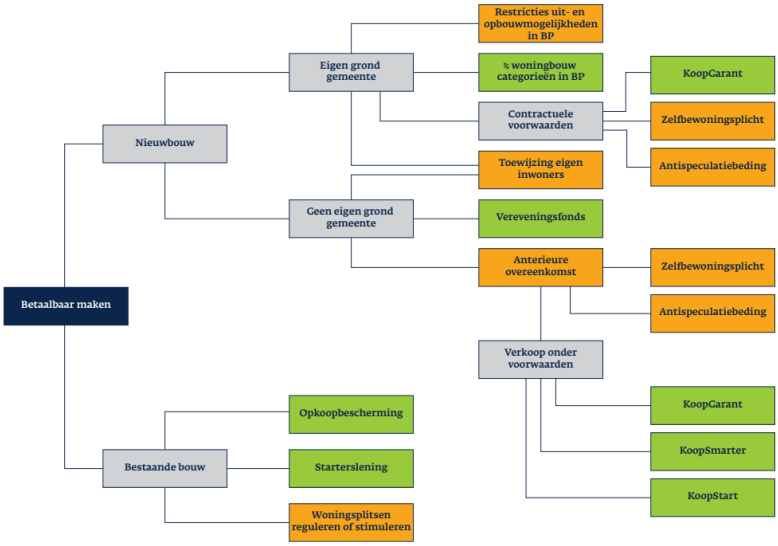
Stel, u hebt in de toekomst zorg nodig, hoe zou u dan het liefst willen wonen (indien de mogelijkheid er is)? (N=131)



2. Toelichting instrumentarium

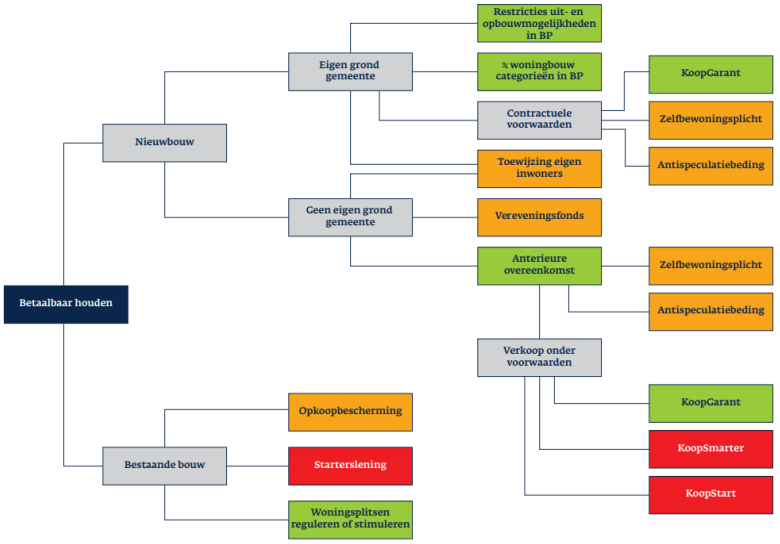
Er zijn meerdere instrumenten beschikbaar voor (1) het bouwen van betaalbare woning en (2) het betaalbaar houden van deze woningen. In onderstaande schema's zijn voor beide doelen de mogelijk instrumenten uiteengezet. De kleuren (groen, oranje, rood) geven de mate van effectiviteit weer. Alle instrumenten kosten capaciteit en geld. Aan het inzetten van instrumenten zit dus een grens. Het is daarom belangrijk te kiezen voor de instrumenten die het meest bijdragen aan de gemeentelijke doelen.

Figuur 1: Mogelijk instrumenten voor betaalbaar bouwen



Bron: Stec Groep, 2023.

Figuur 2: Mogelijk instrumenten voor betaalbaar houden



Bron: Stec Groep, 2023.

2.1 Restricties uit- en opbouwmogelijkheden

Een instrument dat gemeenten kunnen inzetten om betaalbare woningen te stimuleren zijn bestemmingsplanrestricties. De effectiviteit van dit instrument is sterk. Specifiek kunnen gemeenten restricties stellen aan de uit- en opbouwmogelijkheden van een woning. Bestemmingsplan-technisch is dan geregeld dat de woningeigenaar geen uitbouwen en/of erkers kan aanbrengen. Ook kunnen de uiterste bebouwingsgrenzen en bouwhoogte worden beperkt. Hierdoor blijft de uitbreidingsmogelijkheid van het woonoppervlak en de daarmee gepaard gaande waardestijging van een woning beperkt. Dit voorkomt een snelle ontstijging van het lage en middensegment door realisatie van een uit- of aanbouw.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★☆☆
Aan het roer	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief	• Ontwerpkeuzes, zoals rug-aan-rug woningen of kwadrantwoningen die uitbouwen fysiek mogelijk maken.

Impact	Toelichting
Juridisch	Vaststellen (paraplu)bestemmingsplan vereist. Procedure duurt minimaal 20 weken.
Financieel	Kosten voor het opstellen van het (paraplu)bestemmingsplan.
Capaciteit	Opstellen, controleren en vaststellen (paraplu)bestemmingsplan. Na vaststelling inzet nodig voor beoordeling principeverzoeken en aanvragen omgevingsvergunning.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten en ongewenste neveneffecten
• Betaalbare koopwoningen worden langer in het segment behouden. Het instrument voorkomt dat de woningen een snelle prijsstijging doormaken door uitbreiden van het woonoppervlak.	• Staat noodzakelijke aanpassing van woning in de weg bij veranderende woonvraag, zoals gezinsuitbreiding. • In de bestaande voorraad komt er veel bij kijken omdat bestemmingsplanwijziging nodig is (wat kan leiden tot planschade), dit ligt dan ook minder voor de hand. • Sturingsmogelijkheid ontbreekt in beginsel voor vergunningsvrije maatregelen in het bestemmingsplan.

2.2 Woningbouwcategorieën opnemen in bestemmingsplan

Gemeenten kunnen bepaalde doelgroepen extra bedienen (of beschermen). Dit gebeurt via een drietrapsrakket aan maatregelen:
1 De **woonvisie** biedt ambitie en visie op percentages woningbouwcategorieën;
2 De **doelgroepenverordening** bevat een definiëring van de woningbouwcategorieën;
3 Het **bestemmingsplan** bekrachtigt woningbouwcategorieën middels percentages.

Allereerst moet de onderbouwing voor het bedienen of beschermen van specifieke doelgroepen vastgelegd worden in de gemeentelijke woonvisie. Vervolgens wordt de geldigheid van de woningbouwcategorieën bepaald door een definiëring ervan in een doelgroepenverordening. De woningbouwcategorieën die gemeenten mogen hanteren zijn nader bepaald in het Bro. Het gaat om de categorieën: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middenhuurwoningen en (kavels voor) particulier opdrachtgeverschap. De precieze definitie van deze woningbouw-categorieën formuleert de gemeente zelf. De doelgroepenverordening kan verder de doelgroep, prijzen en instandhoudingstermijnen regelen. Tot slot worden de percentages in de woningbouwcategorieën verankerd in het bestemmingsplan.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★☆☆
Aan het roer	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief	Vereveningsfonds als alternatief of aanvulling.

Impact	Toelichting
Juridisch	• Op- en vaststellen doelgroepenverordening. Vereist tijd als gemeente deze nog niet heeft, anders herzien. • Vaststellen (paraplu)bestemmingsplan vereist. Procedure duurt ongeveer 20 weken.
Financieel	Kosten voor opstellen bestemmingsplan en het opstellen van de doelgroepen-verordening.
Capaciteit	Opstellen, controleren en vaststellen van de doelgroepenverordening en het bestemmingsplan. Na vaststelling inzet nodig voor beoordeling principe-verzoeken en aanvragen omgevingsvergunning bij afwijken van het bestemmingsplan.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Ook wanneer gemeente zelf geen grond heeft in gebied kan gemeenten hiermee effectief sturen op het aandeel betaalbare woningen in een gebied. • Geeft gemeente een middel om (nieuwe) woningen voor lage en middensegment beschikbaar te houden. Moet minimaal x-aantal jaar zo beschikbaar blijven (ter aanvulling op bepalingen in het bestemmingsplan).	• Inflexibel. Wanneer aanpassingen nodig zijn in het programma met een andere verdeling tussen woningmarktsegmenten is al snel wijziging van het bestemmingsplan nodig. • Vooral voor nieuwbouwontwikkelingen waar een nieuw bestemmingsplan nodig is heeft dit effect. In bestaande situaties achteraf ingrijpen ligt niet voor de hand.

2.3 KoopGarant

Bij KoopGarant biedt de verkopende partij een woning aan met korting op de marktwaarde. In ruil voor de korting en de terugkoopgarantie vraagt de verkoper een deel van de toegenomen waarde van het huis. In principe is het arrangement ontwikkeld voor corporaties, maar ook gemeenten of provincies kunnen gebruik maken van de KoopGarant. De koper en verkoper delen in de waardeontwikkeling bij verkoop. Dit proces vindt herhaaldelijk plaats zodat de woning steeds weer als middeldure koopwoning kan worden aangeboden. Een zelfbewoningsplicht zorgt ervoor dat de woning niet wordt verhuurd.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer	Bij uitvoering door woningcorporaties (van oudsher) en projectontwikkelaars. Gemeente Ede werkt momenteel aan een opzet van een gemeentelijke KoopGarant regeling.
Alternatief	• Starterslening. • Net als bij KoopStart de woning eenmalig in het arrangement aan bieden en met de revenuen van het arrangement weer nieuwe woningen verwerven.

Impact	Toelichting
Juridisch	Opname van doelgroepen voor middeldure koopwoningen in een doelgroepenverordening.
Financieel	De oprichting van een gemeentelijk KoopGarantfonds om woningen op te kopen drukt op investeringscapaciteit en vraagt om ambtelijke capaciteit. Het is mogelijk om uit te besteden aan Stichting Opmaat, hier zitten kosten aan verbonden. Ook is het mogelijk dat de gemeente anterieur met ontwikkelaars afspreekt dat ze woningen tegen een bepaalde prijs aan de gemeente overdraagt die de woning vervolgens met een KoopGarant regeling aan de bewoner levert. Zo heeft de gemeente geen kosten anders dan de transactiekosten.
Capaciteit	Capaciteit voor het oprichten van een gemeentelijk KoopGarantfonds. Tijd en mensen voor andere zaken zoals 1) het maken van afspraken met ontwikkelaars en corporaties, 2) monitoring en handhaving van een kwalitatieve verplichting

met betrekking tot de zelfbewoningsplicht en 3) een goede validatie van taxatierapporten om onenigheid over waardeontwikkeling te voorkomen.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Vanwege de terugkoopgarantie mogelijk om de woningen voor het middeldure koopsegment beschikbaar of betaalbaar te houden. • Met een zelfbewoningsplicht worden particuliere beleggers uitgesloten wat bijdraagt aan woningbezit voor de doelgroep. • Het KoopGarantfonds geeft gemeenten de mogelijkheid om voorwaarden te stellen aal de toewijzing van woningen aan specifieke doelgroepen waardoor de doorstroming wordt gewaarborgd. • Als eigenaar van de grond behoudt een gemeente zeggenschap. • De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en waardeontwikkeling. • Remmende werking bij potentiële negatieve waardeontwikkeling voor de koper.	• Gemeente moet zelf een fonds oprichten voor de KoopGarantwoningen. Dit drukt op de financiële capaciteit (m.u.v. de constructie zoals benoemd staat bij 'juridische impact'). • Gemeente moet de woningen langjarig kunnen terugkopen. • De transactiewaarde is gebaseerd op taxatierapporten wat onenigheid kan geven bij de bepaling van de waardeontwikkeling. • Erfpachtconstructies vragen veel expertise en capaciteit van de gemeente.

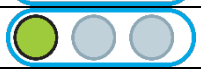
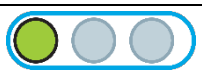
2.4 Doorstroming

In de zomer van 2021 heeft de gemeente Amersfoort samen met de Alliantie, Portaal en Omnia Wonen een pilot uitgevoerd gericht op doorstroming op de woningmarkt. Elf maatregelen zijn ingevoerd en getoetst op werking en behaalde resultaten (RIGO, 2022). Onder deze maatregelen vallen onder andere de inzet van wooncoaches, Van Groot Naar Beter, woonlastengewenning en een verhuispremie.

Deze vier maatregelen blijken samen erg effectief om ruim wonende (vaak oudere) huurders door te laten stromen naar een kleinere sociale huurwoning. Vooral de combinatie van de maatregelen slaat aan. Huurders worden ontlast tijdens het proces. Dit begint bij begeleidende gesprekken (wooncoaches), een hogere slaagkans (Groot Naar Beter) en een beperking van financiële belemmeringen bij verhuizing (woonlastengewenning en verhuispremie).

De maatregelen voorrang bij doorstromen van sociale huur naar midden- of vrijesectorhuur en koop lijken minder verhuisbewegingen opgeleverd te hebben. Evenals voorrang van sociale huurders bij doorstroming naar nieuwbouw (ook sociaal). Wel wordt aangeraden de maatregelen te handhaven. Investeringen in kosten zijn laag en natuurlijk geldt: elke doorstromer is er weer één. Belangrijk benoemd RIGO om de ingezette maatregelen voldoende bekendheid te geven. Gebruik van een maatregel volstaat bij de bekendheid ervan.

Figuur 3: Inzet per doorstroommaatregel

Doorstroommaatregel	Inspanning Laag < > Hoog	Kosten Laag < > Hoog	Effect Groot < > Klein
Inzet wooncoaches in de sociale huur			
Van Groot Naar Beter			
Woonlastengewenning			
De Verhuispremie			
Inzet wooncoach in vrije huur- en koopsector			
Regie op de verhuisketens			n.v.t.
Voorrang in nieuwbouw voor doorstromers uit sociale huur			
Voorrang in het middensegment, vrije huursector en koop			
Jongerencontracten	onbekend	onbekend	
Starterslening			

Bron: RIGO, 2022 ‘Eindmonitor en evaluatie doorstroommaatregelen’ Bewerkt: Stec Groep.

Colofon

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

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

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