Personeel en huisvesting Terschelling

Inzicht in de vraag van Terschellinger organisaties naar tijdelijke huisvesting voor personeel



Terschellinger Ondernemers Vereniging
juni 2022
info@tov-online.nl
tov-online.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Gestelde Vragen
3. Gegeven antwoorden
4. Opmerkingen en toelichtingen
5. Samenvatting

1. Inleiding

Dit rapport wordt u aangeboden door de Terschellinger Ondernemers Vereniging en is een weerslag van een lange zoektocht naar versnelling van oplossingen in verband met huisvesting op Terschelling.

De woonsituatie op alle Waddeneilanden is bijzonder, de markt is complex. Als ondernemersvereniging kunnen wij slechts voor een deel meepraten over oplossingen, niet alle problemen liggen op ons bordje immers. We denken graag mee over oplossingen voor alle mensen, maar hebben ons voor dit onderzoek moeten beperken tot een onderdeel uit het complexe geheel. Onze leden (200+) vragen om woonruimte voor hun personeel. In al haar diversiteit. Dat gaat enerzijds om tijdelijk personeel dat alleen en eenmalig in de zomermaanden bijverdient. En ook om personeel dat op alle evenementen en hoogtijdagen terugkomt, en ook om personeel dat het hele jaar op het eiland blijft, schoolgaande kinderen heeft en een constante factor in een bedrijf is.

In 2020 hebben wij ook een onderzoek naar de behoefte van werkgevers op het eiland gevoerd, met een ietwat andere insteek. Er was toen sprake van een eventuele verbouwing van bestaande leegstand. De uitslag ervan kunt u hier nalezen. Voor het onderzoek in 2020 hebben wij alle werkgevers op het eiland benaderd, ondernemers en instellingen. Een deel van de werkgevers die destijds de vragenlijst heeft ingevuld, heeft ook in 2022 weer deelgenomen aan het onderzoek. De insteek is nu om aan U, de lezer, aan te tonen wat de behoefte is aan kwalitatief hoogstaande woningen die voor een periode van rond de 10 jaar geplaatst worden en waar zowel het hele jaar door een topkok met zijn gezin kan wonen, als ook woningen waar meerdere personeelsleden van een bedrijf samen (al dan niet tijdelijk) gehuisvest kunnen worden.

De vragen waren heel specifiek en gericht: **“Hoeveel van dit soort woning, voor die prijs, voor hoeveel mensen, zou U huren?”** De antwoorden hebben we uitgewerkt en geduid in dit rapport. Mocht u naar aanleiding van dit rapport nog vragen hebben, zijn wij ten alle tijde bereid om in een antwoord te voorzien, voor zover dat in onze mogelijkheden ligt.

2. Gestelde Vragen

Aan de leden van de TOV en aan de deelnemers aan het eerdergenoemde onderzoek (2020) is een brief gezonden met daarbij vier vragen. 27 Organisaties (ondernemers/instellingen) hebben gereageerd met concrete cijfers. De gestuurde brief plus vragenlijst is opgenomen in de bijlage. Om u een indruk te geven, is hier een stukje uit de brief:

“Er is een werkgroep samengesteld vanuit de TOV en de gemeente die als doel heeft in gezamenlijkheid voorstellen te ontwikkelen voor het seizoen 2023. Het belang en de verantwoordelijkheid voor de huisvesting van personeel ligt in de eerste plaats bij de ondernemers zelf. Echter, de gemeente heeft hierbij een belangrijke rol door het middels bestemmingsplannen en vergunningen mogelijk te maken dat er voldoende huisvesting gerealiseerd kán worden.

Om met een goed en gedragen voorstel te komen heeft de werkgroep input van de ondernemers zelf nodig. Daarom willen wij elke ondernemer die daadwerkelijk behoefte heeft aan personeelshuisvesting vragen om bijgevoegde vragenlijst in te vullen en vóór 31 mei 2022 retour te sturen.

De werkgroep gaat uit van verschillende mogelijkheden qua personeelshuisvesting. Een zelfstandige wooneenheid kan gebruikt worden door 1 tot 4 personeelsleden of door 1 personeelslid met zijn/haar gezin.

We vragen elke ondernemer om concreet aan te geven waar behoefte aan is.

Let op! Dit is dus niet een schatting van wat wenselijk is, maar echt een concrete weergave van het aantal/type wooneenheden waartoe een ondernemer bereid is om daadwerkelijk te huren voor zijn/haar personeel vanaf het seizoen 2023.

Wat zou u daadwerkelijk willen huren? Past uw antwoord niet bij deze mogelijkheden, gebruik dan de ruimte voor toelichting.”

De vragen zelf waren:

Vraag 1:Aantal. Wat is de behoefte?

Wat zou u daadwerkelijk willen huren? (aantal) wooneenheden bestemd voor 1 personeelslid

Wat zou u daadwerkelijk willen huren?(aantal) wooneenheden bestemd voor 2 personeelsleden

Wat zou u daadwerkelijk willen huren?(aantal) wooneenheden bestemd voor 3 personeelsleden

Wat zou u daadwerkelijk willen huren?(aantal) wooneenheden bestemd voor 4 personeelsleden

Wat zou u daadwerkelijk willen huren?(aantal) wooneenheden bestemd voor 1 personeelslid met zijn/haar gezin

Wat zou u daadwerkelijk willen huren? Ruimte voor evt. toelichting

Vraag 2: Locatie op Terschelling.

Heeft u voorkeur voor de locatie waar de huisvesting voor uw personeel zich bevindt?

(graag kiezen wat voor uw onderneming van toepassing is)

Locatie op West-Terschelling

Locatie centraal op het eiland

Locatie om Oost

Geen voorkeur

Vraag 3: Kwalitatief goede wooneenheden

Huurprijs: De werkgroep gaat uit van een huurprijs van ca. €9000,- per jaar/ per wooneenheid, all-in. Wij denken aan een kwalitatief goede unit. Wij horen graag uw mening over deze huurprijs. (€9000,- per jaar all-in, dat is omgerekend € 750 p.m.) (graag kiezen uit)

Te hoog

Reële prijs

Te laag

Indien u koos voor 'Te hoog' graag aangeven wat u maximaal bereid bent te betalen in een jaar per wooneenheid. €

Vraag 4: Ruimte voor uw evt. toelichting.

3. Gegeven antwoorden

De respons op de vragen ziet u hieronder. n= het aantal mensen dat de vraag heeft ingevuld, van de in totaal 28 respondenten. In eerste instantie gingen we uit van 29 respondenten, tot bleek dat er een dubbeling inzat. Een persoon heeft de lijst tweemaal ingevuld, daarvan tellen we uiteraard een keer mee, en hebben diens opmerkingen als 1 beschouwd.

Vraag 1:Aantal. Wat is de behoefte? n=28

Wat zou u daadwerkelijk willen huren? (aantal) wooneenheden bestemd voor 1 personeelslid

11 keer aangevinkt organisaties, totaal aantal gevraagde 1 persoons woningen is 21 stuks. Meestal een of 2 stuks. Een respondent zoekt 5 van deze soort woningen.

Wat zou u daadwerkelijk willen huren?(aantal) wooneenheden bestemd voor 2 personeelsleden

Ingevuld door 12 organisaties, totaal aantal gevraagde 2 persoons woningen is 26 stuks. Ook hier meestal een of twee stuks en dezelfde organisatie als bij de vorige vraag zoekt 5 stuks van deze soort.

Wat zou u daadwerkelijk willen huren?(aantal) wooneenheden bestemd voor 3 personeelsleden

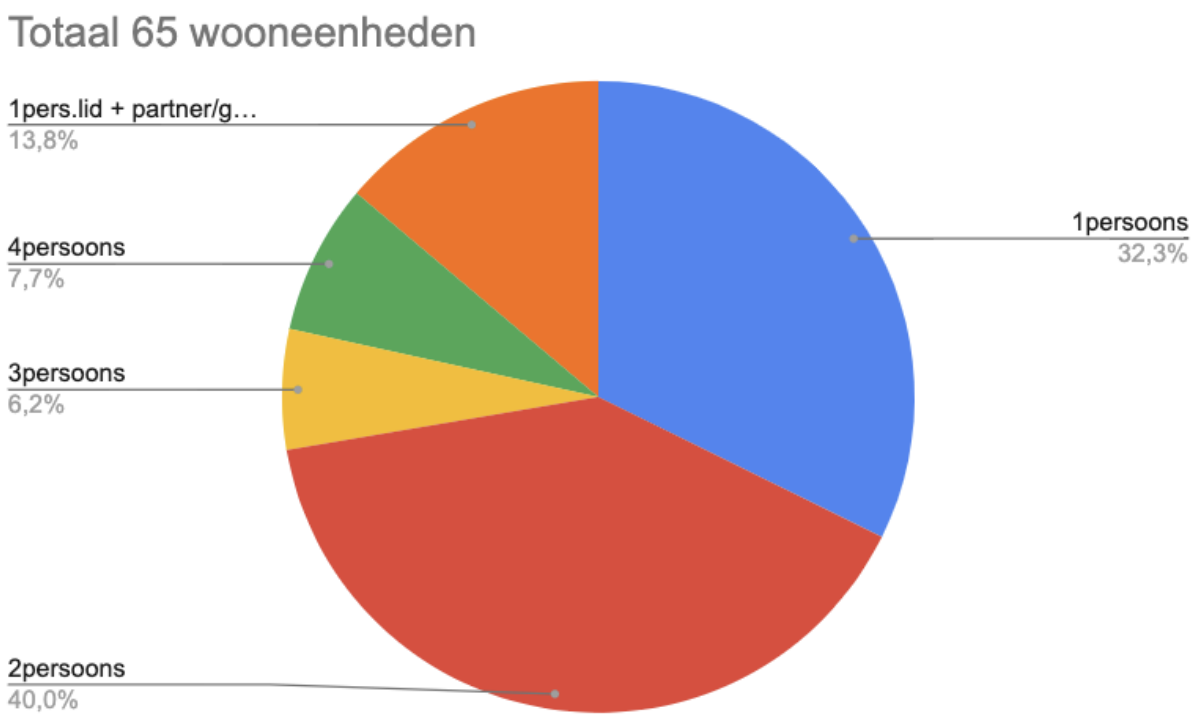
Aantal maal ingevuld is 3, totaal aantal gevraagde 3 persoons woningen is 4 stuks

Wat zou u daadwerkelijk willen huren?(aantal) wooneenheden bestemd voor 4 personeelsleden

Vier maal ingevuld, totaal aantal gevraagde 4 persoons woningen is 5 stuks. (zie ruimte voor toelichting)

Wat zou u daadwerkelijk willen huren?(aantal) wooneenheden bestemd voor 1 personeelslid met zijn/haar gezin

Door 8 organisaties ingevuld; totaal aantal gezins/koppelwoningen is 9 stuks



Wat zou u daadwerkelijk willen huren? Ruimte voor evt. toelichting

De helft van alle invullers heeft gebruik gemaakt van de ruimte voor toelichting. We zullen in gesprek moeten gaan en blijven om goed te weten wat de vraag is, hoe de vraag verandert en welke beren op de weg en haken en ogen met ziet. Uit de vele opmerkingen blijkt duidelijk de betrokkenheid van de ondernemers, hun nood is hoog. Wat er ook zeker uit blijkt is de samenhang van woningtekort met personeelsgebrek. De materie is complex. Om de leesbaarheid tonen we de 14 opmerkingen ná de antwoorden op vragen 2 t/m 4.

Vraag 2: Locatie op Terschelling. n=28

Heeft u voorkeur voor de locatie waar de huisvesting voor uw personeel zich bevindt? (graag kiezen wat voor uw onderneming van toepassing is)

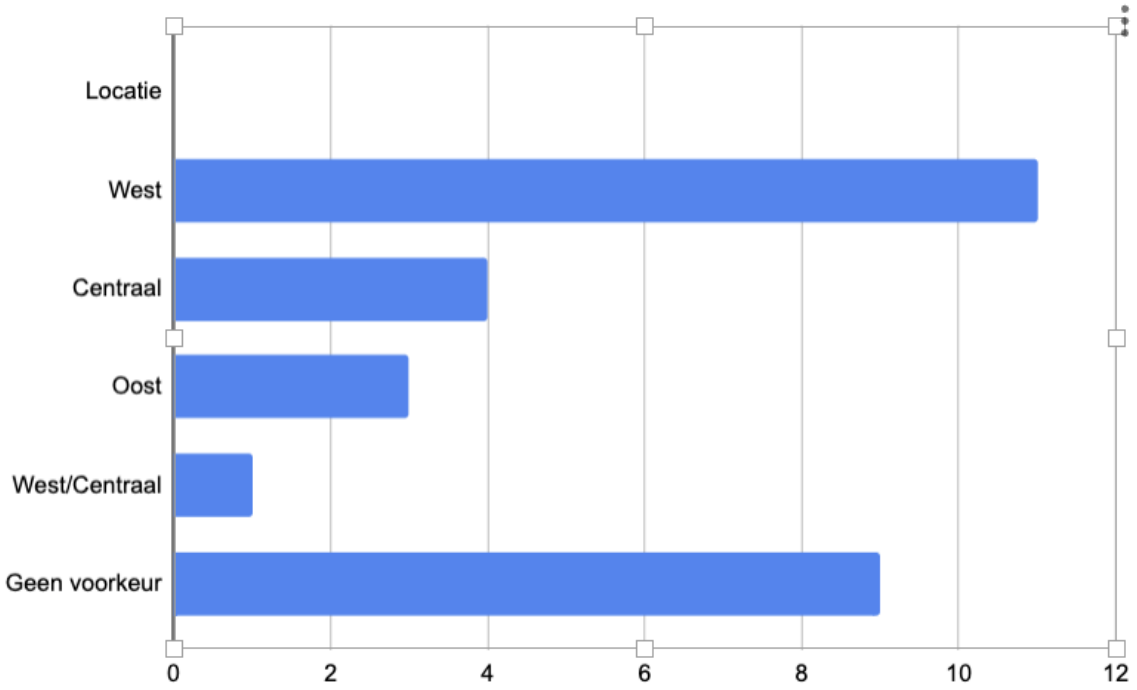
Locatie op West-Terschelling is 11 keer ingevuld

Locatie centraal op het eiland 4 keer ingevuld

Locatie om Oost is 3 keer ingevuld

Geen voorkeur 8 keer ingevuld

Eenmaal ingevuld: locatie West/centraal.



Vraag 3: Kwalitatief goede wooneenheden n=28

Huurprijs: De werkgroep gaat uit van een huurprijs van ca. €9000,- per jaar/ per wooneenheid, all-in.

Wij denken aan een kwalitatief goede unit. Wij horen graag uw mening over deze huurprijs. (€9000,- per jaar all-in, dat is omgerekend € 750 p.m.) (graag kiezen uit)

Te hoog is 11 keer ingevuld *

Reële prijs is 17 keer ingevuld

Te laag is niet/0 maal ingevuld

*Indien u koos voor 'Te hoog' graag aangeven wat u maximaal bereid bent te betalen in een jaar per wooneenheid. €

Tien bedrijven kozen voor * te Hoog, daarvan schrijven er 9 in de toelichting wat zij wel bereid zijn te betalen. Alle bedrijven die gereageerd hebben op deze vragen noemen een maandbedrag op. Hieronder is omgerekend naar een bedrag per jaar, en ook het maandbedrag erbij genoemd.

“Voor 4 personen is € 9000,- een reële prijs” schrijft een bedrijf.

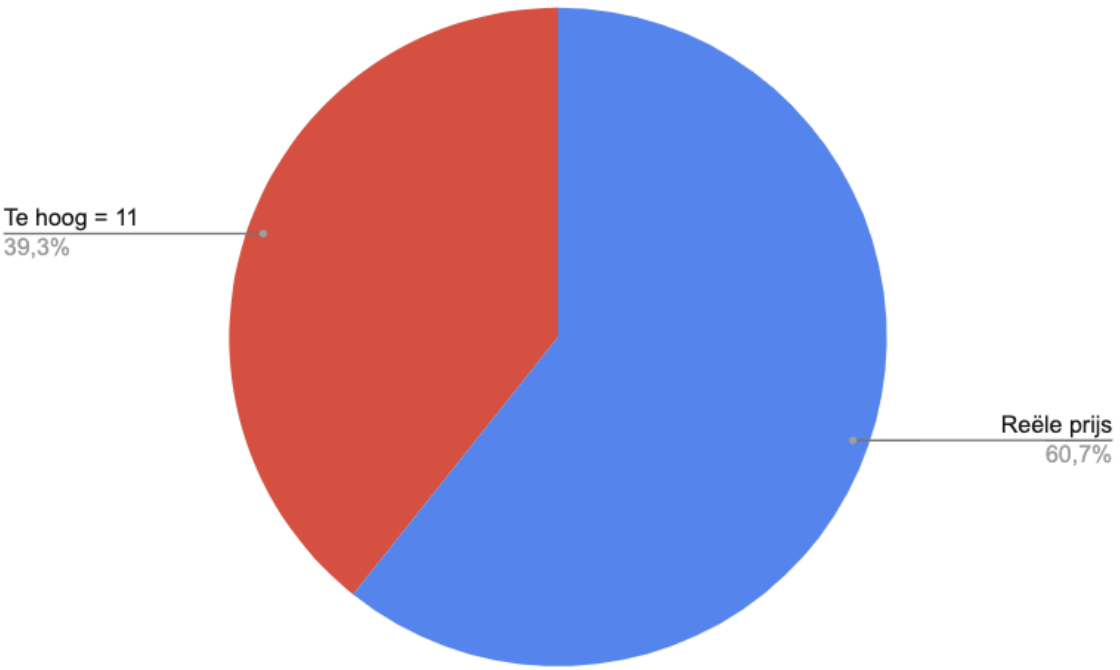
Een ander bedrijf: “Wij hebben in principe alleen woonruimte nodig voor max 3 maanden in de zomerperiode. daarom vinden we 9000 euro teveel. ook al is het misschien wel een reële prijs voor een jaar die bij ons dan op drie maanden drukt.”

Een derde bedrijf schrijft: “€ 500,- Wij hopen dat dit alleen in de zomermaanden kan, dus niet het hele jaar door.”

In totaal geven 5 bedrijven die ‘te hoog ingevuld hadden’ aan dat zij € 6000,- per jaar, ofwel € 500,- per maand voor hen maximaal te betalen is. Een bedrijf noemt €6600,- ofwel € 550,- een bedrijf noemt € 7200 pj of € 600 pm

Een bedrijf dat had gekozen voor Reële prijs, maakt ook gebruik van deze toelichting en schrijft: “Als dit echt een zelfstandige unit is, waar onze medewerkers zich ook kunnen inschrijven, dan is dit een mooie prijs en biedt het hen de mogelijkheid tot aanvragen van huursubsidie. “

Dat komt omdat de grens die de landelijke overheid heeft ingesteld als ‘dure’ huurwoning waarvoor men huursubsidie kan aanvragen, op 750 ligt. Wellicht hebben de andere bedrijven die de vragenlijst invulden, zich dat niet gerealiseerd.



Vraag 4: Ruimte voor uw evt. toelichting. n=13

Ik heb niet alleen behoefte aan huisvesting tijdens het hoogseizoen, maar juist ook voor het gehele jaar. 3 Woningen voor een of twee personen.

We zoeken 2 woningen geschikt voor 1 personeelslid plus diens partner (bij het antwoord gezinswoning)

Ben op zoek naar 1 of 2 pers. Studio’s (app.) voor de nodige privacy en om eventueel “ouder ervaren” personeel te huisvesten. Liefst in eigendom natuurlijk.

Zelf werk ik ook aan oplossingen. De nabije toekomst is echter altijd spannend. In 2023 hebben we waarschijnlijk ook woonruimte nodig voor een 2e kok en 1 personeelslid van de receptie. Fijn dat jullie de behoeften van de ondernemers in kaart brengen!

Wij hebben in principe alleen woonruimte nodig voor max 3 maanden in de zomerperiode. daarom vinden we 9000 euro teveel. ook al is het misschien wel een reële prijs voor een jaar die bij ons dan op drie maanden drukt.

Wij hopen dat dit alleen in de zomermaanden kan, dus niet het hele jaar door.

Wij blijven graag in gesprek over onze wensen en wat wel en niet kan. Wij hebben eigenlijk wat meer informatie nodig om een duidelijke mening te kunnen vormen. Maar zijn zeker geïnteresseerd in woonruimte en willen graag meedoen. We horen graag van jullie. Vriendelijke groeten

Geef in omgevingsvisie ruimte voor ondernemen en (tijdelijke) huisvesting van personeel. Maak in omgevingswet en daaruit voortvloeiende ruimtelijk plan concreet mogelijk om op eigen erf bij bedrijf woonruimte te mogen bouwen of gebruiken voor (tijdelijk) personeel. Wij beschikken over 5000 m2 grondoppervlakte op ons erf waarvan 2000 m2 binnen bestemmingvlak van onze onderneming. 3000 m2 is agrarisch bestemd. Gewenst wordt de mogelijkheid te creëren om zelf een chalet of tiny house op eigen erf voor tijdelijke huisvesting personeel.

Op 1 januari 2023 wordt de nieuwe omgevingswet van kracht. In 2022 wordt een ruimtelijke visie op Terschelling ontwikkeld waarna in 2023 nieuwe ruimtelijke plannen van kracht worden. Het zou zeer wenselijke zijn om in de ruimtelijke visie en de nieuwe ruimtelijke plannen voor te sorteren op de mogelijkheden tot het (tijdelijk) We hebben 2 volwassen medewerkers (25+) die graag op het eiland willen blijven en bij ons willen blijven werken, maar tot op heden geen eigen woonruimte hebben kunnen vinden. Ze hebben behoefte aan een eigen plek, niet aan een gedeelde plek. Het gaat bij ons dus niet om tijdelijk personeel, maar juist om ons vaste personeel dat woonruimte zoekt en vertrekt als ze niets kunnen vinden. huisvesten van eigen personeel of percelen op Terschelling hiervoor te bestemmen in de visie en plannen.

Ben op zoek naar 1 of 2 pers. Studio’s (app.) voor de nodige privacy en om eventueel “ouder ervaren” personeel te huisvesten. Liefst in eigendom natuurlijk.

Een tijdelijke woning op je eigen terrein mogen neerzetten voor personeel zou toch beter zijn als de mogelijkheid daarvoor is

Er is ook wat kritiek neergeschreven, of aangeven dat men het zelf oplossen kan:

Zodra er meer verblijven gerealiseerd worden voor de laagste en meest gezochte baantjes kan Terschelling ook eindelijk gaan inrichten op een "jaar rond" economie. Als je dat niet kunt realiseren moet je ook niet beginnen aan dit woning te kort invullen. Hetzelfde probleem zal dan blijven bestaan, plus je vergroot hiermee het probleem. Zolang Terschelling blijft vergroten in "meer" en er niet geautomatiseerd wordt zal dit probleem zich ook blijven aandienen. Ik snap en waardeer jullie opzet, maar zoals jullie dit nu aanpakken gaat het gewoon niet lukken.

Wij hebben op onze camping eigen, tijdelijke huisvesting gecreeerd. Wij hebben maar 3 maanden pj extra tijdelijk personeel, dus ook maar 3 maanden huisvesting.

Ik hoop dat er ook iets daadwerkelijk mee gedaan wordt.

5. Samenvatting

Uit het geheel van gegeven antwoorden, toelichtingen opmerkingen. En uit wat ons bereikt via andere kanalen zoals gesprekken en vragen over deze vragenlijsten, willen we het volgende samenvatten:

Er is vraag naar zowel woningen voor praktisch geschoolde als theoretisch geschoolde medewerkers, zowel voor een periode van 3 maanden (in de zomertijd) als in het hele jaar. Het overgrote deel van de vraag gaat uit naar een en 2 persoonswoningen en naar gezins/koppelwoningen met 1 personeelslid en diens partner. Die partner zal mogelijk ook een werkkring op het eiland kunnen vinden. Wat weer de vraag oproept naar de verrekening van de bijdrage aan mogelijk verschillende werkgevers?

Het merendeel van de woningen wordt gezocht in de buurt van de huidige grootste woonkern: West. vervolgens komt centraal gelegen en enkele bedrijven zoeken ruimte om Oost. Over het gehele eiland is vraag naar locaties dus. Ter referentie: De fietsafstand van Oosterend naar West-Terschelling bedraagt 50-60 minuten.

De 28 respondenten kunnen in totaal 65 woningen ‘vullen’ met grotendeels 1 of 2 personen. De bedrijven die voor 4 personen in één huis, huisvesting zoeken, hebben die vaak tegelijkertijd (in de zomermaanden) nodig.

Meerdere respondenten geven aan zelf al met oplossingen bezig te zijn, ofwel dat zij het liefst de woonruimte in eigendom zouden hebben.

Het overgrote deel van de respondenten is bereid te betalen voor de woningen, waarbij er in de uitleg specifiek aandacht moet worden gegeven aan de positie van de huurders: Kunnen zij zich inschrijven als inwoner in de Gemeentelijk Basis Administratie? Hebben zij recht op huursubsidie?

Terschellinger Ondernemers Vereniging
juni 2022
info@tov-online.nl
tov-online.nl