

Woningmarktanalyse Friese Waddeneilanden

K A W



Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. De Wadden: bijzondere woningmarkt waarvoor bijzondere oplossingen nodig zijn	3
1.2. Dit rapport.....	3
2. Advies: smeed het ijzer als het heet is	5
2.1. Analyse: breng de raderen van de woningmarkt in beweging	5
2.2. Instrumenten: vier urgente, samenhangende adviezen voor 2016	7
3. Analyse van de veranderopgaven.....	11
3.1. Druk op de woningmarkt.....	11
3.2. Wonen en zorg	17
4. Instrumenten	19
4.1. Toegang tot de sociale voorraad blijvend vergroten	19
4.2. Toevoegen van meer woningen mogelijk maken	20
4.3. Blijvende alternatieven op de particuliere markt bieden	21
4.4. Duurzaamheid	22
4.5. Wonen en zorg	23
BIJLAGE 1: INTERVIEWS	25
BIJLAGE 2: DE WOONCONFERENTIE	30
BIJLAGE 3: ACHTERGRONDCIJFERS BIJ DE ANALYSE	39

1. Inleiding

1.1. De Wadden: bijzondere woningmarkt waarvoor bijzondere oplossingen nodig zijn

De woningmarkt van de Friese Waddeneilanden is een bijzondere woningmarkt. Ook al zijn sommige trends en regels net zozeer van toepassing op de eilanden als aan de vaste wal, toch is de uitwerking daarvan op de eilanden vaak anders, en zijn er eigen keuzes en oplossingen nodig. Om dat goed te kunnen doen, hebben de vier Friese Waddengemeenten behoefte aan een eigen woningmarktonderzoek¹. De Provincie Fryslân gaf mede namens de vier Friese Waddengemeenten opdracht om deze woningmarktanalyse voor de Friese Waddeneilanden uit te voeren.

Inhoudelijke aanleidingen voor het onder zijn onder andere: de lastige instap op koop- en sociale huurmarkt, hoge woningprijzen, beperkte bouwruimte (plek en regelgeving), spanning tussen recreatieve en permanente bewoning en een groeiende groep zelfstandig wonende zorgvragers.

Doel van deze marktanalyse is om de belangrijkste problemen (of: veranderopgaven) in beeld te brengen, en daarbij oplossingen (instrumenten) te vinden die specifiek voor de eilanden (of één van de eilanden) werken. Het kunnen nieuwe instrumenten zijn, maar ook verbeterde instrumenten of het delen van die instrumenten over meerdere eilanden.

1.2. Dit rapport

Met dit rapport onderbouwen we de veranderopgaven op de eilanden, schetsen we welke instrumenten het waard zijn om te behouden, te verbeteren of uit te proberen, en geven we een advies aan de betrokken partijen om daar handen en voeten aan te geven.

Hoofdstuk 1 - Advies: waarmee beginnen, op welke wijze?

In dit deel van het rapport geven we advies aan de gemeenten en andere betrokken partijen over de acties die als eerste nodig zijn om problemen op te lossen.

Hoofdstuk 2: Analyse van de veranderopgaven.

Dit hoofdstuk presenteert zo kort mogelijk de uitkomsten van de analyses. Daarvoor gebruikten we enerzijds zoveel mogelijk bruikbare cijfers over het wonen, anderzijds weten we dat de realiteit niet in cijfers is uit te drukken. Daarom spraken we gelijktijdig met onder meer (wonen en zorg) medewerkers van de vier Waddengemeenten, de provincie, corporaties, zorgpartijen, makelaars. Achterliggende cijfers en samenvattingen van de interviews zijn te vinden in de bijlage.

Hoofdstuk 3: Instrumenten.

Dit hoofdstuk vormt de onderlegger om de juiste oplossingen / instrumenten te kiezen. Om te beoordelen wat wel en niet werkt, en er ook uitvoering aan te geven, hebben we de denkracht en de inzet van vele partijen gebruikt, zoals corporaties, ontwikkelaars, makelaars, bewoners, zorgpartijen. Hiervoor diende ook de woonconferentie op 12 mei. We presenteren een reeks instrumenten, die in onderlinge samenhang bijdragen aan een beter functionerende woningmarkt op de Friese Wadden.

¹ In 2015 leverde onderzoeksbureau Rigo de Quickscan Friese Woningmarkt op. De Friese Waddeneilanden zijn daar grotendeels buiten beschouwing gelaten door hun unieke situatie.

2. Advies: smeed het ijzer als het heet is

2.1. Analyse: breng de raderen van de woningmarkt in beweging

Uit de analyse van de woningmarkt en de thema's wonen en zorg en duurzaamheid is duidelijk geworden dat de Friese Wadden te maken hebben met een stevige druk op de woningmarkt, zowel van mensen met als zonder economische of maatschappelijke binding. Risico op leegstand, zoals dat op de vaste wal in Friesland bestaat, is niet aan de orde. De eilanden vertonen meer kenmerken van regio's met overdruk (Randstad) dan met onderdruk (grote delen van Friesland).

Het blijkt evenwel lastig precies te berekenen hoeveel extra woningen er nodig zijn om in de vraag voor mensen te voorzien, en veel hangt af van flankerend beleid waarmee de woonruimte ook doelmatig wordt ingezet. Dat er behoefte is aan groei van de woningvoorraad met enkele procenten is aannemelijk. Het is raadzaam om 'organisch' te groeien en goed te monitoren welk effect dat teweeg brengt op de woningmarkt en dan met name bij de mensen met een binding. Dat helpt de eilanden ook om zorgvuldig om te blijven gaan met de ruimtelijke kwaliteit.

De particuliere markt staat onder druk; de woningvoorraad onder de 2,5 ton in euro's is zeer beperkt. Voor lagere en middeninkomens betekent dit dat zij uitwijken naar alternatieven: blijven wonen in de sociale voorraad, die daardoor ook onder druk staat, of wonen in andere woonvormen zoals kamers. Zeker de middengroepen (gezinnen met een economische binding bijvoorbeeld) zijn daardoor sterk ondervertegenwoordigd, terwijl zij wel van groot belang zijn voor een vitale leefgemeenschap.

Doorstromingsmaatregelen (minder scheefheid, gericht toewijzen) helpen, maar ten eerste zijn er goede en voor hen betaalbare woningen nodig op de particuliere markt, en bovendien is de stuurbaarheid van zittende huurders beperkt. Om die reden is ook toevoegen van woningen in de sociale huur en aan de onderkant van de koopmarkt noodzakelijk om de problemen op de woningmarkt op te lossen. Deze ingrepen kunnen beslist niet los van elkaar gezien worden, maar moeten in samenhang met elkaar worden toegepast, waarbij gemeenten, provincie, corporaties, marktpartijen, zorgpartijen, ondernemers in duurzaamheid en bewoners allen een cruciale rol spelen.

Wonen en zorg is op dit moment alleen werkelijk problematisch als iemand noodgedwongen de overstap naar vaste wal moet maken voor zorg. Het overgrote deel wordt binnen de gemeenschap en binnen de bestaande voorraad woningen naar tevredenheid opgevangen. De zorgkwaliteit staat wel onder toenemende druk, als gevolg van een groeiende doelgroep, marktwerking (ongewenste concurrentie) en scheiden van wonen en zorg. Zie de hoofdstukken hierna voor meer verdieping op dit thema.

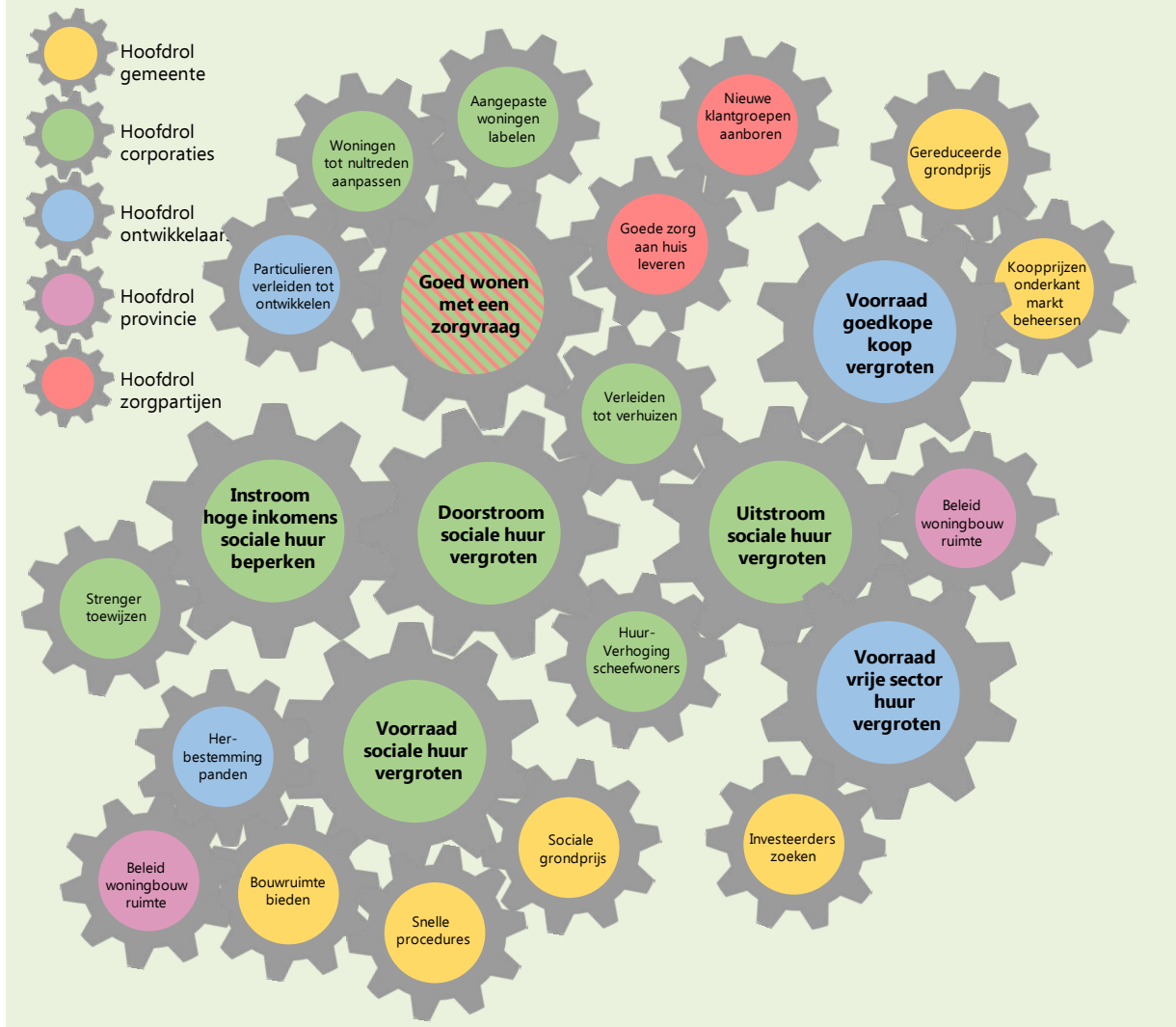
Op het gebied van duurzaamheid zijn de ambities hoog, hoewel er per eiland wel verschil in prioriteit te zien is in het uitvoeringsprogramma van de gemeente en bij corporaties. In algemene zin blijft de particuliere woningmarkt achter.

Raddraaiers gezocht!

Het oplossen van problemen lukt alleen als meerdere partijen gelijktijdig (en soms volgtijdelijk) aan de raderen draaien, elkaar opzoeken wanneer er obstakels zijn en gebruik maken van de bijzondere positie van de Waddeneilanden (Waddentoets, bij nood de anticipeerstatus krimp) om maatwerkoplossingen te bedenken.

Tijdens de werkconferentie en in de interviews was duidelijk dat partijen wat van elkaar verwachten. Ter illustratie: waarom zou een corporatie energie steken in de aanpak van extreme scheefheid, als er geen alternatieven op de markt zijn? Waarom zou een provincie beleidsruimte voor woningbouw bieden als er geen duidelijk kader is waarmee het nut van bouwplannen is aan te tonen? Het is ook daarom van belang dat iedereen zijn best doet om tot oplossingen te komen. Het ene instrument heeft minder effect dan het andere, maar is daarom niet minder belangrijk; alle instrumenten samen maken dat de markt beweegt.

Het schema hierna illustreert de grote onderlinge samenhang en complexiteit van het werken aan een beter functionerende woningmarkt. Het overzicht is geen complete weergave; er zijn veel meer 'raderen' of instrumenten waaraan partijen kunnen draaien. In de paragraaf hierna gaan we in op de eerste stappen die de gemeenten samen met betrokkenen kunnen zetten. Daarbij heeft de gemeente de rol van initiatiefnemer, waarbij het duidelijk moge zijn dat er meerdere hoofdrolspelers zijn. In hoofdstuk 4 staat een volledig(er) overzicht van bruikbare instrumenten



2.2. Instrumenten: vier urgente, samenhangende adviezen voor 2016

Op 12 mei 2016 was er een werkconferentie waarbij alle betrokken partijen samen kwamen om de analysesresultaten te bespreken en naar oplossingen te zoeken. Over de problemen op de woningmarkt was veel overeenstemming. Dat er van alle partijen een bijdrage nodig is, werd ook door alle aanwezigen onderkend, waarbij de gemeenten het initiatief moeten nemen, niet in de uitvoering, wel om er voor te zorgen dat de raderen gaan draaien. Over de oplossingen zijn de meningen soms verdeeld. In hoofdstuk 3 werken we de instrumenten uit: welke zijn het waard om te behouden, te verbeteren, in te voeren, te verbreden? Overigens hebben gemeenten en andere betrokkenen in de afgelopen jaren al veel gedaan om de woningmarkt te verbeteren; instrumenten of oplossingen die goed werken, blijven uiteraard bestaan.

Hierna volgen vier samenhangende urgente adviezen aan de gemeenten, waarmee zij aan de slag kunnen, zo snel mogelijk, om het momentum vast te houden en de opgedane ideeën en energie te benutten.

1. Leg vast hoe woningtoevoeging op verstandige wijze enige ruimte krijgt

Initiatief: gemeente

Hoofdrospelers: gemeente, provincie

Tijdens de conferentie werd duidelijk dat gedeputeerde Kielstra de eilanden de ruimte wil geven om woningen toe te voegen. In tegenstelling tot krimpregio's is het leegstandsrisico op de Friese Wadden geen reden voor terughoudendheid.

Een grote kwaliteit van de eilanden is de combinatie van natuur en cultuur, rust en levendigheid, ruimte en compacte dorpen met veel monumentale panden. Iedereen is bewust van die kwaliteit, de kwetsbaarheid daarvan en de noodzaak om die te behouden. Een fysieke ingreep als woningbouw levert liefst een positieve bijdrage aan die kwaliteit, los problemen op de woningmarkt blijvend op, en dat vraagt om richting en spelregels.

De gemeenten doen er goed aan om nog voor de zomer van 2016, op basis van dit marktonderzoek, een toetsingskader te maken of te actualiseren. Dat dient om te kunnen onderbouwen of een plan voor woningtoevoeging doelmatig bijdraagt aan de oplossing van de woningmarktproblemen en geen onnodig beslag legt op de schaarse ruimte. Enkele ingrediënten:

- a. Dat er behoefte is; deze woningmarktanalyse stelt dat die er is. Door bij toevoeging te monitoren in hoeverre huishoudens met binding 'in de rij' stonden voor de woningen, is ook te benaderen wanneer de vraag een verzadigingspunt nadert.
- b. De 'ladder duurzame verstedelijking' schrijft al voor dat eerst binnendorpse locaties worden benut, alvorens naar uitbreiding wordt gekeken.
- c. Sociale huur, vrije sector huur en goedkope koop zijn schaars. Voor die producten moet er ruimte zijn.
- d. Betaalbaar wonen moet betaalbaar blijven. Om dat te waarborgen zijn regels nodig.

De provincie Fryslân of een externe partij kunnen hierbij een nuttige rol als intermediair vervullen. Dit kader hoort ook thuis in de omgevingsvisie.

2. Krijg de neuzen in één richting voor prijsbeheersing in de goedkope koop

Initiatief: gemeente

Hoofdrolspelers: gemeente, marktpartijen (makelaars, ontwikkelaars, grondeigenaren), bewoners

Op basis van de interviews met marktpartijen en de woonconferentie is duidelijk geworden dat de hoge koopprijzen volgens alle betrokkenen een probleem zijn. De oplossing zit enerzijds in slimme regelgeving en afspraken, anderzijds in de bereidheid van betrokkenen om niet voor uiterste winstmaximalisatie te gaan.

Het is belangrijk om de huisvestingsverordening op dit punt kritisch te bekijken¹, en om met makelaars, ontwikkelende partijen maar ook met bewoners tot wilsovereenkomst te komen dat betaalbaarheid voor mensen met economische of maatschappelijke binding belangrijker is dan winstmaximalisatie. Hiervoor zijn aangepaste regels nodig, maar vooral gesprekken over dit thema met betrokkenen. Gemeenten zouden het initiatief moeten nemen om in gesprek te komen met marktpartijen en bewoners, om het principieel eens te worden (betaalbaarheid als hoofddoel), en om draagvlak te vinden bij praktische oplossingen daarvoor, zoals eventueel aanscherpen van de huisvestingsverordening.

3. Gemeente zet eerste stap in voorraadgroei sociale huur

Initiatief: gemeente

Hoofdrolspelers: gemeente, corporaties / GWB, eventueel Rijk en particuliere investeerders

Om te zorgen voor meer sociale huurwoningen is de gemeente aan zet. De gemeente kan allereerst de corporaties / GWB doen beseffen dat meer woningen noodzaak is en dat het risico minimaal is op een markt die onder druk staat. Mocht hiervoor geen ruimte zijn, dan zijn andere oplossingen nodig.

Een woonvisie waarin de behoefte wordt onderschreven (op basis van deze analyse), is een noodzakelijke basis om prestatieafspraken te maken met de corporaties, en zo de Woningwet te benutten om hen tot een 'redelijke bijdrage' aan de woonvisie te doen bewegen.

Het is ook mogelijk om commerciële partijen te verleiden tot het bouwen van woningen met een sociale huurprijs. Dit kan als onderdeel van een breder aanbod, waarin ook vrije sector huur en koop mogelijk is. De goedkope huurwoningen zullen dan een beperkt rendement hebben, maar behouden een hoge marktwaarde. Zie ook punt 4.

Een meer ingrijpende insteek is om het zelf te doen: het (her)oprichten van gemeentelijke woningbedrijven naast Ameland, of het oprichten van een Waddencorporatie, al dan niet met overname van bezit van andere corporaties. Er zijn in het kader van de Woningwet meer mogelijkheden voor corporatievorming ontstaan.

¹ Op Terschelling heerst tevredenheid over de werking van de verordening, op de andere eilanden ligt de prijsgrens voor lokaal aanbieden lager, en specifiek op Ameland gaven marktpartijen aan liever de prijsgrens verder te verlagen. Er is een gedragen beeld nodig.

4. Actief matchen van investeerders, eigenaren en plekken

Initiatief: gemeente

Hoofdrospelers: grondeigenaren, investeerders, projectontwikkelaars, banken, provincie, particulieren

Er zijn beslist alternatieven op de goedkope koopmarkt en in de vrije sector huurmarkt nodig. Zonder die alternatieven is beperken van instroom en prikkelen van uitstroom van hogere inkomens uit de sociale huur onbegonnen werk. Uit analyse van de bekende en potentiële woonlocaties op de eilanden werd duidelijk dat er in potentie voldoende ontwikkelruimte is. Bovendien zorgt de gewildheid van de Friese Wadden als woonplek voor een veilig investeringsklimaat. Mogelijk kunnen investeerders ook een rol spelen in het ontwikkelen van sociale huurwoningen, als package deal met vrije sector huur en koopwoningen.

Het is belangrijk om:

- Duidelijk aan te geven wat de wensen zijn (huur of koop tot 2,5 ton, blijvend betaalbaar);
- Investeerders te interesseren voor de Friese Wadden (hiervoor kan de gemeente aanhaken op het provinciale initiatief -Expeditie Fryslân- om investeerders in particuliere huur naar Friesland te halen);
- Lokale eigenaren van vastgoed en/of grond te wijzen op de wensen en mogelijkheden, hen te helpen bij het ontwikkelbaar maken van locaties of vastgoed
- Partijen bij elkaar te brengen. Dat kunnen lokale investeerders zijn, maar ook van buiten.

De gemeenten kunnen een gezamenlijk 'bidbook' opstellen waarin alle concrete ontwikkellocaties en randvoorwaarden zijn opgenomen. Lokale eigenaren kunnen eventueel aanvullende locaties indienen. Er is een kartrekker / ontwikkelregisseur nodig om dit in banen te leiden en in beweging te brengen.

Een investering komt alleen van de grond als er klanten zijn. De gemeente kan daarin een rol spelen, door huurders en kopers te zoeken en te organiseren. Soms mondt dit uit in een CPO-constructie, al dan niet door de gemeente begeleid, maar het kan ook een externe investeerder helpen verleiden om tot ontwikkeling over te gaan.

Ondertussen: werken aan één samenhangend zorgaanbod op de eilanden

Initiatief: gemeente

Hoofdrospelers: gemeente, zorgaanbieders, eventueel Rijk

Marktwerking in de zorg leidt in een kleine markt als op de Friese Wadden niet tot keuzevrijheid maar tot versplintering en daardoor verschraving van het aanbod. Om die reden is samenwerking effectiever dan concurrentie. De gemeente kan hierin een rol spelen, in aanbesteding van zorg, maar ook op onorthodoxe wijze¹. De Friese Waddeneilanden doen er goed aan om zich te organiseren op dit thema. Samen kunnen zij innovatieve zorgpartijen (verpleeghuiszorg, eerstelijns, thuiszorg) vragen om met een sluitend zorgaanbod te komen en om gezamenlijk garanties te organiseren bij het zorgkantoor. Samen optrekken helpt ook om eventueel knellende regelgeving aan te kaarten bij het Ministerie.

¹ Zo heeft de gemeente Vlieland het vastgoed van het verzorgingshuis overgenomen, terwijl de Kwadrantgroep zorg levert, garantie voor langdurige zorg probeert te organiseren en de verbinding legt met eerstelijnszorg en thuiszorg. Op Ameland zijn de gemeente en de Kwadrantgroep hierover in gesprek.

Ondertussen: duurzaamheid in de stroomversnelling

Initiatief: gemeente

Hoofdrolspelers: gemeente, energieloket, ondernemers, corporaties, huiseigenaren

Het Energieloket speelt een belangrijke rol bij het informeren van particulieren over wat er mogelijk en nuttig is. Energiecoöperaties kunnen werken aan een gezamenlijke marktvraag, en kunnen lokale ondernemers verleiden tot samenwerking in de vorm van een samenhangend en concurrerend aanbod. Om aan de ambitie 'energieneutraal in 2020' te voldoen is het essentieel dat de inzet van Energieloket gecontinueerd wordt.

3. Analyse van de veranderopgaven

Deze analyse gebruikt enerzijds beschikbare cijfers over het wonen, maar anderzijds is de realiteit niet alleen in cijfers uit te drukken. Gesprekken met de vier Waddengemeenten, de provincie, corporaties, zorgpartijen, makelaars vormen een belangrijke aanvulling. Niet alle thema's die het wonen raken, zijn opgenomen of even ver uitgewerkt. De analyse richt zich in hoofdzaak op de druk op de woningmarkt, daarnaast op de thema's wonen en zorg en duurzaamheid.

3.1. Druk op de woningmarkt

Grote druk in huur en koop

De woningmarkt op de Friese Waddeneilanden staat op alle eilanden onder druk, zowel door mensen met als zonder binding. Er is meer vraag dan ruimte. Signalen daarvoor zijn onder meer:

- De vierkante meterprijzen, op Randstedelijk niveau;
- Gemiddelde wachttijd van actief zoekenden in de sociale huur: tussen de 5 jaar (Ameland) en de 8 jaar (Terschelling).

Schaarste is vooral zichtbaar in twee delen van de woningmarkt:

- De sociale huurvoorraad;
- De onderkant van de particuliere woningmarkt (vrije sector huur, maar vooral koop in een range tussen €165.000 en maximaal €250.000,-).

Niet iedereen is te bedienen

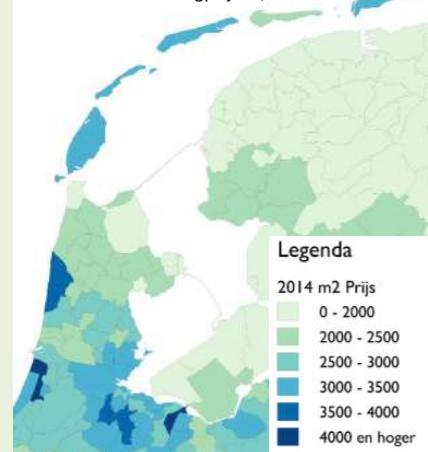
De latente vraag naar woningen op de Friese Waddeneilanden is enorm. De wachtlijsten in de sociale huur van mensen zonder binding zijn groot, velen wensen een woning te kopen, voor bewoning of recreatiedoelen. Deze analyse doet geen poging om die vraag precies te becijferen. We constateren dat de vraag beduidend groter is dan de beschikbare ruimte. Het is vooral nodig om keuzes te maken: wie maken de meeste aanspraak op wonen op de eilanden (mensen met een 'binding') en wat is er voor hén nodig?

Het gaat enerzijds vaak om jongeren / starters / seizoenswerkers, anderzijds om ouderen. Voor de eerste groepen zijn betaalbare studio's mogelijk een goed alternatief voor de gebruikelijke appartementen en gezinswoningen, voor de laatste groep is flexibel bouwen (geschikt voor meerdere groepen) inmiddels gebruikelijk.

Kader: demografische prognoses en de eilanden

Demografische prognoses worden in het hele land gebruikt om vraag en aanbod aan wonen op elkaar af te stemmen. Verwachting rondom migratie tussen gemeenten is veruit de grootste factor daarin. In gebieden met een hoge marktdruk, is het beschikbare aanbod aan nieuwbouw bepalend hoeveel migratie er naar dat gebied mogelijk is. In krimpgebieden geldt dat niet: daar is toevoegen van woningen geen garantie voor groei. Omdat er geen goed beeld is van de vraag naar wonen op de Friese Waddeneilanden, is in de provinciale prognose de aanname gedaan dat het aantal woningen en huishoudens stabiel is. Dit resulteert in een teruglopend inwonertal, want de huishoudens worden kleiner. Dit zegt echter niets over de reële woningvraag. Bij gebrek aan betere informatie beoordeelt de provincie nu per project of de aantallen en woonproducten realistisch zijn. Deze marktanalyse is van belang om dat meer houvast te geven.

Vierkantemeter vraagprijzen, 2014



Druk verlagen: werkt alleen als er op meerdere fronten tegelijk aan wordt gewerkt

Het verlagen van de druk op de onderkant van de woningmarkt, kan op verschillende manieren. Uitgangspunt is: probeer het eerst met de bestaande voorraad op te lossen, en voeg toe wat echt ontbreekt. De mogelijke ingrepen zijn echter sterk afhankelijk van elkaar; echt succes is alleen mogelijk wanneer ze in afstemming met elkaar worden ingezet. Uitgesplitst gaat het om:

1. Zorgen voor minder instroom richting sociale huur. Dit kan door strenger toe te wijzen op basis van inkomen. Hiervoor zijn de verhuurders nodig.
2. Zorgen voor meer uitstroom van 'dure scheefwoners'. Dit is de groep sociale huurders met een inkomen boven de €38.950,- per jaar. Deze groep is op de eilanden extreem groot; tot 40% van de sociale huurvoorraad wordt door hen bewoond. Om doorstroming naar de particuliere markt te prikkelen, kunnen verhuurders de Wet Doorstroming Huurmarkt benutten. Deze wet maakt het voor verhuurder mogelijk een huurverhoging door te voeren van 4% (bovenop eventuele huurverhogingen door inflatie)
3. Toevoegen van sociale huurwoningen. De analyse toont aan dat alleen sturen op instroom en uitstroom niet voldoende helpt. Aanvullend toevoegen van enkele tientallen sociale huurwoningen per eiland brengt de wachttijd terug naar waarden van ca. 2 jaar. Hiervoor is inzet van provincie (RO-traject), gemeente en corporaties / woningbedrijf nodig. Ook particuliere ondernemers zouden goedkope huurwoningen kunnen toevoegen.

In het kader op de volgende pagina's benaderen we de mate waarin nieuwbouw bijdraagt aan kortere wachttijden. Een voorraadgroei van 5 a 10% moet merkbaar effect hebben. We hebben het dan over de volgende bandbreedtes in aantallen woningen netto¹ groei:

- Schiermonnikoog: 10 tot 15
- Vlieland: 10 tot 20
- Ameland 15 tot 25
- Terschelling 20 tot 40

Omdat het om kleine aantallen gaat, is monitoring van groot belang.

¹ Eventuele verkoop of sloop van woningen moet aanvullend gecompenseerd worden. De nieuwbouwaantallen kunnen dus hoger liggen. Voorbeeld: op Terschelling worden 12 woningen verkocht. Om netto met 20 te groeien, is 32 nieuwbouw nodig.

4. Zorgen voor een alternatief in vrije sector huur en goedkope koop! Bovengenoemde middelen zijn alleen denkbaar als er óók meer aanbod in de koop tot tussen €165.000,- en maximaal €250.000 en eventueel in de vrije sector huur bij komt. Dat segment is bijzonder schaars en vormt de ontbrekende schakel tussen de sociale huurvoorraad en de particuliere woonmarkt. Daarvoor is er procedureel ruimte nodig (provincie, gemeente), en is er bereidheid tot investeren nodig in woningbouw of transformatie van gebouwen tot wonen (ontwikkelaars, financiers, grond- en pandeigenaren).

Het blijkt lastig om te bepalen hoeveel woningen er in deze prijsklasse toegevoegd moeten worden voor een betere balans op de woningmarkt. Landelijk lag het aandeel scheefwoners in 2012 op 24%, en inmiddels is dat gedaald naar ca. 18%. Op de eilanden varieert dit aandeel van 31% tot 45%. Wanneer we dit verschil met het landelijke beeld opvatten als een tekort aan alternatieven in vrije sector huur en goedkope koop, kunnen we een aanname doen voor de benodigde netto voorraadtoename in deze segmenten:

- Schiermonnikoog: ca. 30 woningen;
- Vlieland: ca. 30 woningen;
- Ameland: ca. 20 woningen;
- Terschelling: ca. 70.

Dit is een theoretische berekening, waarmee vooral duidelijk wordt dat er reden is om in enkele tientallen woningen te denken aan netto toevoeging. Net als bij de sociale huur geldt ook hier: bouw organisch en volg de mate waarin economisch of maatschappelijk gebonden huishoudens hiermee geholpen worden.

5. Zorgen voor blijvende betaalbaarheid. In een koopmarkt die onder druk staat, worden woningen snel onbetaalbaar. De prijzen per vierkante meter woonoppervlak liggen op waarden die we alleen in de Randstad tegen komen. Er zijn instrumenten nodig om de woningen ook blijvend betaalbaar te houden. Een deel van die instrumenten bestaat al, zoals kettingbedingen, erfpachtconstructies, maar ze zijn niet altijd succesvol. En soms werkt landelijke wetgeving knellend; de status als anticipeergebied krimp kan dan helpen: het Ministerie staat open voor experimenten die door dergelijke gebieden worden aangedragen.

Kader: oneigenlijk gebruik van woonruimte

Onderdeel van de analyse was inzicht krijgen in het gebruik van de woningvoorraad:

- Welke woningen met een woonbestemming worden gebruikt voor recreatie? Dit verkleint de voorraad voor permanente bewoning;
- Welke woningen met een recreatieve bestemming worden permanent bewoond? Dit vertelt iets over de druk op de woningmarkt.

Een belangrijke uitkomst is dat recreatief gebruik van woningen met woonbestemming maar beperkt voorkomt, omdat hierop intensief gehandhaafd wordt (regelmatige controle op adresniveau). Alleen op Schiermonnikoog is deze intensieve handhaving afgezwakt. Daar wordt echter duidelijk dat recreatief gebruik vrijwel alleen voorkomt in het segment boven de €300.000. Handhaving is weliswaar nuttig, maar leidt niet tot ruimte aan de onderkant van de woningmarkt.

Omgekeerd is het bijzonder lastig te meten welke aantallen personen noodgedwongen in een ruimte wonen die voor recreatie of ander gebruik bedoeld zijn. We gaan er van uit dat hun woningbehoefte – voor zover het om een huurwens gaat – tot uiting komen in de inschrijvingen bij de corporaties. De mate waarin zij een latende vraag op de koopmarkt vormen, is niet te meten.

Kader: scenario's inkomenssturing en voorraadvergroting sociale huur

Onderstaande overzichten geven per eiland de huidige huurvoorraad weer, de mutatie daarbinnen, de huidige mate van scheefwonen, de groep actief zoekenden, en de huidige wachttijd voor het vinden van een woning. De overzichten benaderen ook de wachttijd: het aantal actief zoekenden versus de vrijkomende woningen per jaar. Het is mogelijk om de wachttijd te verkorten, zoals hierboven geschetst. In het overzicht staan twee scenario's:

1. Meer doorstroming creëren (minder instroom, meer uitstroom). De mogelijkheid om scheefwonen onder zittende huurders te verkleinen is beperkt: mensen hebben rechten, alternatieven zijn schaars (goedkope koop, vrije sector huur) en wonen wordt er al snel duurder van;
2. Bovendien meer woningvoorraad creëren, 5% groei.

Voor de berekeningen zijn gegevens van de corporaties gebruikt, aangevuld met aannames uit landelijke kengetallen. De groep actief zoekenden is lastig te definiëren. Binding en inkomen is in de meeste gevallen bekend, en zo niet, dan hebben we cijfers van andere eilanden als maatstaf genomen. Belangrijker is dat ook bij juiste cijfers en andere factoren mee kunnen spelen. Het vormt een indicatie van de mate waarin met doorstroming de wachttijd te verkorten is. We hanteren daarbij twee maten: hoog en laag.

- De hoge maat is de groep ingeschreven woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding zoals deze herkend worden door de corporaties.
- De lage maat is een nadere selectie waarin alleen de woningzoekenden meegenomen zijn die daadwerkelijk het afgelopen jaar reageerden. Passende woningen komen voor sommige zoekenden echter zelden in de aanbieding, en zij reageren dan ook zelden.

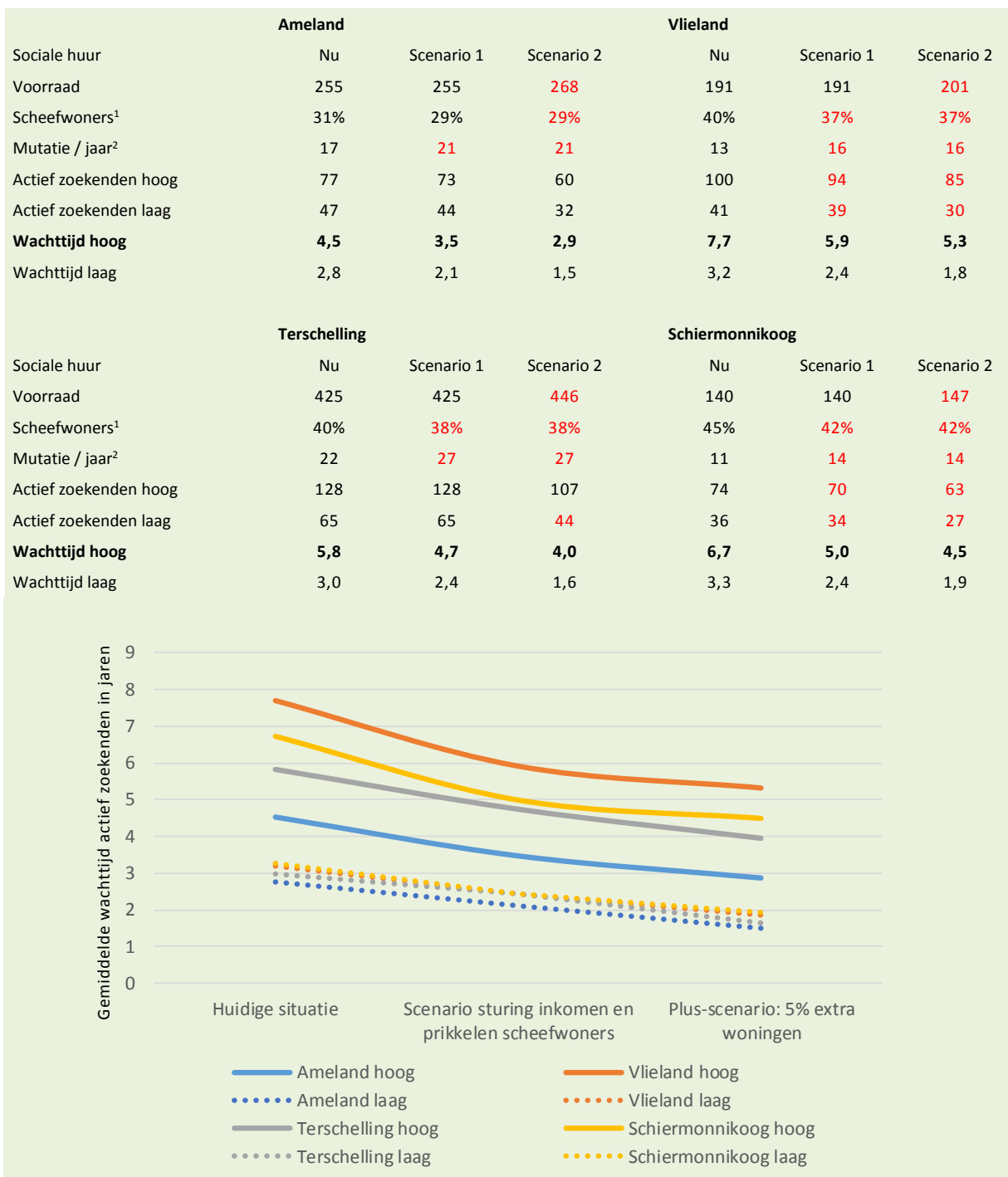
Het gaat hier per definitie om kleine aantallen, waardoor de statistische betrouwbaarheid beperkt is. De cijfers dienen vooral om te illustreren welk effect de twee scenario's hebben op de beschikbaarheid;

Kader: aanbod aan de onderkant van de koopmarkt

Het is lastig (in aantallen) te bepalen wat de druk op de onderkant van de koopsector is. Relevanter is dat dit aanbod überhaupt vrijwel ontbreekt. De tabel geeft weer hoe de inkomens op de eilanden verdeeld zijn, hoeveel er onder normale omstandigheden mogelijk is bij dat inkomen, en hoeveel aanbod er actueel is (Funda) en op voorraad (WOZ). De WOZ-waarde blijkt vrijwel identiek aan de verkoopprijs op de eilanden.

Inkomen	Ameland				Schiermonnikoog			
	Verdeling	Hypotheek	Funda	WOZ	Verdeling	Hypotheek	Funda	WOZ
<34.900	45%	<165k	4%	30%	46%	<165k	0%	27%
34.900-38.000	11%	165-200	9%	14%	8%	165-200	0%	11%
38.000-54.000	3%	200-250	22%	18%	9%	200-250	7%	16%
>54.000	41%	250-365	33%	23%	36%	250-365	33%	25%
>72.000		>365	32%	15%		>365	60%	21%

Inkomen	Terschelling				Vlieland			
	Verdeling	Hypotheek	Funda	WOZ	Verdeling	Hypotheek	Funda	WOZ
<34.900	26%	<165k	0%	12%	42%	<165k	6%	32%
34.900-38.000	5%	165-200	3%	13%	8%	165-200	0%	15%
38.000-54.000	3%	200-250	15%	16%	4%	200-250	0%	14%
>54.000	66%	250-365	30%	32%	46%	250-365	35%	21%
>72.000		>365	52%	27%		>365	59%	18%



1. Aanname: percentage scheefwoners nu op een derde van normale mutatie, door maatregelen te verhogen naar de normale waarden
2. Mutatiegraad (Ameland, Vlieland 7%, Terschelling 5%, Schiermonnikoog 8%) + uitstroom 0,8% / jr door sterfte

Duurzaamheid

In september 2007 tekenden de besturen van de vijf Waddeneilanden het ambitiemanifest 'Waddeneilanden, de energieke toekomst'. Hiermee legden ze vast ernaar te streven in 2020 volledig zelfvoorzienend te zijn op het gebied van duurzame energie- en watervoorziening. De bestaande woningvoorraad maakt daar een belangrijk deel van uit. In het uitvoeringsprogramma Duurzame Waddeneilanden zijn begin 2015 maatregelen gepresenteerd, waarvan een deel al is gerealiseerd (zoals de oprichting van het Energieloket).

In de sociale huur zijn er voornemens voor verduurzaming (op basis van de begrote plannen en de interviews):

- De Veste (Terschelling) en het gemeentelijk woningbedrijf Ameland, houden vast aan de ambitie om de woningvoorraad naar gemiddeld label B te verbeteren;
- WoonFriesland, actief op Vlieland en Schiermonnikoog, wil in 38 verduurzamen op Vlieland maar geen woningen op Schiermonnikoog. De focus ligt op betaalbaarheid boven investeren in duurzaamheid.

De koopsector blijft achter op het gebied van verduurzaming. Er zijn enkele algemeen geldende en enkele specifieke redenen te benoemen voor deze achterstand:

- Particulieren hebben vaak een helpende hand nodig om te besluiten tot investeren in verduurzaming van hun woning. Vaak weten ze niet welke energetische (en financiële) winst er te behalen valt, zijn ze onvoldoende bekend met de technische en financiële mogelijkheden, vrezen ze rompslomp, ervaren ze keuzestress en / of wantrouwen ze het beloofde resultaat). Het Energieloket informeert particulieren neutraal op dit gebied.
- Specifiek op de eilanden is, vanwege de grote verscheidenheid aan woningtypologieën, verduurzaming vaak meer maatwerk dan elders en zijn particulieren afhankelijk van het lokale aanbod. Energiecoöperaties kunnen werken aan een gezamenlijke marktvraag, en kunnen lokale ondernemers verleiden tot samenwerking aan een samenhangend en concurrerend aanbod.

Energiescans

KAW voerde voor alle eilanden een Energiescan uit. Alle kaarten zijn in een aparte bijlage te bestuderen. Daarop is te zien dat een groot deel van de woningvoorraad een energielast van ruim €200,- per maand kent. Dat is beduidend hoger dan wat normaal is, deels door het soms grote volume van de woningen, maar ook door een matige energieprestatie. Hier valt veel te winnen.

3.2. Wonen en zorg

Het is belangrijk dat ouderen en andere zorgbehoevenden op de eilanden hun zelfredzaamheid behouden. Er is sprake van een vergrijzende bevolking. De groep 65-75 jarigen groeide de laatste jaren sterk. De komende jaren zal dat steeds meer de groep 75+ betreffen, mits zij ook op het eiland blijven.

Kader: vergrijzing

	Ameland				Vlieland			
	<65	65-74	75-84	85+	<65	65-74	75-84	85+
2005	85%	8%	5%	2%	87%	7%	4%	2%
2010	83%	11%	4%	2%	85%	9%	5%	2%
2015	80%	13%	5%	2%	80%	12%	6%	2%

	Terschelling				Schiermonnikoog			
	<65	65-74	75-84	85+	<65	65-74	75-84	85+
2005	85%	8%	5%	2%	80%	10%	7%	3%
2010	82%	10%	6%	2%	78%	12%	7%	3%
2015	79%	13%	6%	2%	75%	14%	8%	3%

Een groeiende groep ouderen, met een toenemende vraag naar wonen en zorg, zou normaliter moeten leiden tot een betere uitgangspositie voor aanwezige zorgpartijen op de eilanden. Het tegendeel is het geval, om twee redenen:

- Ook bij een groeiende doelgroep hebben we te maken met kleine aantallen mensen die werkelijk aanspraak maken op zorg aan huis of wonen en zorg. Het principe van marktwerking en concurrentie betekent in een kleine markt niet dat er keuzevrijheid ontstaat, maar juist dat aanbod dreigt te ontbreken omdat geen van de partijen er voldoende vraag in kan genereren. De Leeuwarder Courant publiceerde hierover een opvallend [artikel](#), waarin gepleit wordt voor onderling afstemming in plaats van onderlinge concurrentie.
- Scheiden van wonen en zorg en strengere indicaties leiden er bovendien toe dat het draagvlak voor intramuraal wonen (voldoende zorgvragers met indicatie intramuraal wonen) afneemt. Bestaande intramurale capaciteit, zoals aanwezig op Terschelling en Ameland, komt onder druk te staan, en op Vlieland en Schiermonnikoog is intramuraal wonen nu al niet mogelijk volgens gebruikelijke wegen.

Ondertussen blijkt uit de interviews dat er een hoge mate van sociale binding en een hecht vrijwilligersnetwerk is op de eilanden. Ouderen zijn niet snel geneigd te verhuizen vanwege een zorgvraag (noch naar de vaste wal, noch op het eiland naar een aangepaste woning). De voorraad appartementen en specifiek gelabelde bejaardenwoningen is beperkt (op Ameland het grootst). Dit zorgt er voor dat steeds meer mensen met een zorgvraag zelfstandig blijven wonen. Dit leidt tot een groeiende noodzaak om woningen aan te passen. Vrijwel alle woningen blijken aanpasbaar te zijn met beperkte middelen. Denk aan een toilet boven, sanitair beneden, een traplift. Specifiek op Schiermonnikoog en Vlieland is de aanpasbaarheid beperkter, omdat een relatief groot deel van de woningvoorraad beschermd dorpsgezicht is en intern vaak onvoldoende maatvoering heeft voor goede aanpassingen.

Er wordt op dit moment nog niet veel aanspraak gemaakt op het beschikbare WMO-budget, dankzij de hoge mate van zelfredzaamheid onder ouderen en de hechte gemeenschap (voor elkaar willen zorgen) op de eilanden. Mantelzorg staat wel enigszins onder druk: de groep mantelzorgverleners ten opzichte van de groep zorgvragers krimpt, en ook op de eilanden is individualisering (zij het beperkt) merkbaar.

Naast het aanpassen van woningen is bereikbaar houden van voorzieningen een belangrijke voorwaarde om zorgvragers langer thuis te laten wonen. Dit kan door geschikte woningen te creëren nabij voorzieningen en/of door het vervoer naar voorzieningen goed te regelen.

Zorgorganisaties spelen een cruciale rol bij het zelfstand blijven wonen: zij vormen een uitvalsbasis voor levering van zorg aan huis, en op Vlieland, Terschelling en Ameland bieden zij bovendien tijdelijke of permanente woonruimte aan voor mensen met een intensieve zorgvraag.

4. Instrumenten

In dit hoofdstuk werken we zo volledig mogelijk de instrumenten uit waarmee de verschillende betrokken partijen hun bijdrage kunnen leveren. We doen dit naar de volgende thema's:

1. Toegang tot de sociale voorraad blijvend vergroten (druk op de woningmarkt)
2. Toevoegen van meer woningen mogelijk maken en stimuleren (druk op de woningmarkt)
3. Blijvende alternatieven op de particuliere markt bieden (druk op de woningmarkt)
4. Duurzaamheid
5. Wonen en zorg

4.1. Toegang tot de sociale voorraad blijvend vergroten

Instrument	Omschrijving	Actie
1. Huisvestingsverordening benutten voor gericht toewijzen	Woningen met een aanvangshuur onder de €710,68 worden alleen toegewezen aan gebonden woningzoekenden, zowel sociale als particuliere huur.	Strikter toepassen door gemeenten , per direct
2. Striktere toewijzing op inkomen door corporaties	Alleen huishoudens met een inkomen onder de €39.874 komen in aanmerking voor sociale huur.	Strikter toepassen door de corporaties / GWB Ameland, per direct
3. Inkomensafhankelijke huurverhoging door corporaties	De Wet Doorstroming Huurmarkt maakt mogelijk om huur van scheefwoners jaarlijks met 4% boven inflatie te verhogen. Op deze wijze wordt deze groep sneller verleid een overstap te maken naar de koopmarkt. Toegepast door Terschelling (gemeentewoningen), WoonFriesland overweegt dit.	Breder invoeren. Kan overal. Eerst alternatieven bieden!
4. Doorstroomwoningen labelen door corporaties	Huurappartementen die bestemd zijn voor permanente bewoning, maximaal twee jaar. Bedoeld om mensen met middeninkomens te binden (die op het eiland willen wonen maar niet gelijk willen / kunnen kopen).	Breder invoeren door corporaties en/of gemeenten. Alle eilanden, zo snel mogelijk
5. Doorstroomcontracten (huurcontract corporaties of gemeente (huisvestingsvergunning))	Gemeente of corporatie sluit huurovereenkomst voor 2 jaar. Alleen als het, ondanks aantoonbare inspanning, niet lukt om een andere woning te vinden, is verlening mogelijk. Toegepast door Terschelling (gemeentewoningen).	Breder invoeren door corporaties en/of gemeenten. Alle eilanden, zo snel mogelijk
6. Huurwoningen netto toevoegen	Er zijn meer sociale huurwoningen nodig omdat doorstroming onvoldoende oplevert. Om te zorgen voor meer sociale huurwoningen is de gemeente aan zet. De gemeente kan allereerst de corporaties / GWB doen beseffen dat meer woningen noodzaak is en dat het risico minimaal is op een markt die onder druk staat. Mocht hiervoor geen ruimte zijn, dan zijn andere oplossingen nodig.	Gemeente in gesprek met corporaties. Bij gebrek aan animo: woonvisie benutten, investeerders interesseren, zelf doen (zie hoofdstuk 2).

4.2. Toevoegen van meer woningen mogelijk maken

Instrument	Omschrijving	Actie
7. Leg vast hoe woningtoevoeging op verstandige wijze de ruimte krijgt	De provincie is bereid meer procedurele ruimte te bieden voor het toevoegen van woningen (Woningbouwruimte). Het ligt wel voor de hand om hier voorwaarden aan te stellen, omdat de potentiële vraag naar wonen veel groter is dan waar ruimte voor is. Zie ook hoofdstuk 2.	Zie hoofdstuk 2: punt 1
8. Actief matchen van investeerders, eigenaren en plekken	Er zijn vele bekende en potentiële woonlocaties op de eilanden en er is een veilig investeringsklimaat op de eilanden. Gemeenten kunnen gezamenlijk een bidbook maken, investeerders benaderen (samen met provincie, lopend traject Expeditie Fryslân), lokale partijen en investeerders bijeen brengen.	Partijen benaderen, locaties in beeld brengen, samen optrekken met elkaar en de provincie. Zie ook hoofdstuk 2.
9. Tijdelijke huurwoningen om pieken op te vangen	Een deel van de woningbehoefte bestaat uit kleine eenheden voor werknemers (seizoenswerk, of met thuisbasis op vaste wal). Woningen / units met verkorte exploitatie (20 jaar bijvoorbeeld) bouwen kan dan een goed en betaalbaar alternatief vormen (wordt op Texel overwogen).	Mogelijk maken in regelgeving door gemeenten, Texel benaderen voor advies.
10. Seizoenshuisvesting in bedrijfstvastgoed	Aan werkgevers mogelijkheden bieden om seizoenspersoneel te huisvesten in panden met een bedrijfsbestemming (reeds toegepast op Terschelling).	Overwegen om dit op alle eilanden toe te passen.

4.3. Blijvende alternatieven op de particuliere markt bieden

Instrument	Omschrijving	Actie
11. Startersleningen	Lening voor starters in de koop. Voorwaarden: maatschappelijk of economisch gebonden, tot 35 jaar, koopprijs maximaal €240.000 en de te kopen woning moet bewoond worden door de aanvrager (Terschelling).	Breder invoeren door gemeenten. Alle eilanden, zo snel mogelijk.
12. Lokaal aanbieden koopwoningen conform huisvestingsverordening, aanscherpen	Woningen tot €300.000 (Terschelling €363.000) eerst 3 maanden lokaal aanbieden. Wanneer een woning niet door een eilandbewoner gekocht wordt, kan deze aangeboden op de 'vrije markt'. Geldt op alle eilanden.	Grens verhogen naar €1.000.000,- . Dit neemt de prikkel weg om woningen extra duur aan te bieden.
13. Taxatie en WOZ als basis voor vraagprijs	Woningen mogen maximaal 10% boven de taxatiewaarde of WOZ-waarde worden aangeboden. Dit om te borgen dat woningen tegen een prijs worden aangeboden die marktconform is voor eilandbewoners.	Toepassen in eigen gemeentelijke organisatie. Afstemmen met taxateurs en makelaars.
14. De neuzen in één richting voor prijsbeheersing in de goedkope koop	Het is belangrijk om met makelaars, ontwikkelende partijen en bewoners tot wilsovereenkomst te komen dat betaalbaarheid voor mensen met economische of maatschappelijke binding belangrijker is dan winstmaximalisatie.	Hiervoor zijn aangepaste regels nodig, maar vooral wilsovereenkomst bij betrokkenen. Zie H 2.
15. Gereduceerd tarief kavels sociale woningbouw	Met sociale kavelprijzen (€10.000 a €15.000 per woning) vergroot de gemeente de haalbaarheid van sociale woningbouw. Er zijn voorwaarden mogelijk, zoals de termijn van exploitatie, voorwaarden voor verkoop.	Overwegen, besluit nemen.
16. Verkoopvoorwaarden bouw kavels	Om speculatie te voorkomen, hanteert Terschelling verplichte zelfbewoning en verbod op verkoop in 5 jaar. Na 3 jaar bewoning mag de woning wel verkocht worden aan maatschappelijk en/of economisch gebonden personen.	Overwegen brede toepassing zoals Terschelling.
17. Huisvestingsverordening i.r.t. onttrekking / omzetting / splitsing	Vergunningsplicht op het onttrekken, samenvoegen, omzetten of splitsing van woningen. Dit is gericht op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de voorraad (alle eilanden).	Blijven toepassen
18. Erfpacht	Erfpacht neemt een deel van de waardeontwikkeling van grond weg doordat deze niet overdraagbaar is. Daarmee wordt ook de totale prijsontwikkeling afgeremd.	Overwegen, besluit nemen.
19. Voorrang op de koopmarkt voor sociale huurders	Bij kaveluitgifte en verkoop sociale huurwoningen voorrang voor starters en voor mensen die een sociale huurwoning of kleine woning achterlaten op het eiland (Ameland).	Overwegen, besluit nemen.

4.4. Duurzaamheid

Instrument	Omschrijving	Actie
20. Energieloketten versterken	De eilanden hebben inmiddels een gezamenlijk adviesloket. Daar kunnen burgers en bedrijven uitleg en informatie kunnen krijgen over duurzaamheidsmaatregelen, gevolgen, kosten, subsidies en dergelijke. Vooralsnog is er nog geen loket met die inhoud op internet.	Loket verbeteren met aantrekkelijke tools en concrete activiteiten. Voorbeeld: https://www.energieloket-groningen.nl
21. Stimuleren energieneutraal bouwen	Financiële prikkels werken. Er is al een regeling op grond waarvan de kopers van een kavel 10 of 5 % van de grondprijs terug krijgen als de woning resp. energieneutraal (EPC < 0,0333) of bijna energieneutraal (EPC tussen 0,033 en 0,266) wordt gebouwd.	Overwegen toepassing andere eilanden
22. Energie coöperaties steviger positioneren	Op alle eilanden zijn Energiecoöperatie, zij het in diverse vormen. Op Ameland (en Texel) bestaan ze al langer, en zijn deze al groter dan op de andere eilanden. Een Energiecoöperatie kan bijdragen aan gecoördineerde acties richting bewoners, of een collectief aanbod namens ondernemers aan bewoners.	De gemeente (of het Energieloket) kan helpen om coöperaties en initiatiefnemers te vinden en hen te begeleiden.
23. Kartrekker duurzaam wonen eilanden versterken	Op dit moment bemant één persoon (via Energieloket) de energieloketten. Inwoners kunnen hier terecht met vragen over verduurzaming. Deze kartrekker benadert ook actief organisaties, bedrijven en bewoners en werkt aan het verbeteren van het aanbod aan maatregelen.	Overweeg om deze rol te verbreden / meer mankracht/menskracht.
24. Concreet verduurzamingsaanbod bieden aan particulieren	Een obstakel voor particulieren om te verduurzamen is het gebrek aan transparant aanbod aan mogelijkheden voor verduurzaming. Help bouwbedrijven op de eilanden (installateurs, aannemers, isolatiebedrijven etc.) één verduurzamingsaanbod te ontwikkelen. Ondernemers op Texel zijn hier mee bezig (www.duurzaambouwloket.nl). Ander voorbeeld www.reimarkt.nl . Energieloket biedt in samenwerking met www.BGDD.nl concrete pakketten aan.	Organiseer een campagne om verduurzaming bij particulieren aan de man te brengen
25. Nul-op-de-meter of stevige renovatie bij scheefwoners	De passendheidstoets betekent op vaste wal doorgaans dat de investeringsruimte in verduurzaming beperkt wordt: woningen moeten grotendeels onder de aftoppingsgrens blijven qua huurprijs, en doorberekenen van verduurzamingsmaatregelen is dan lastig, ook al dalen de totale woonlasten soms alsnog. Op de eilanden hebben we te maken met een grote hardnekkige groep scheefwoners. Voor hen gaat dit bezwaar niet op. Stevige verduurzaming kan bij hen worden verrekend in een hogere huurprijs en maakt dit – meer dan op vaste wal – haalbaar.	Corporaties vragen meer te investeren op dit thema, Energieloket benutten als intermediair.

4.5. Wonen en zorg

Instrument	Omschrijving	Actie
26. Programma 'langer thuis wonen'	Samenhangend programma opstellen met als doel om mensen die lang zelfstandig blijven wonen met een zorgvraag daarbij te helpen.	Zie de maatregelen hieronder.
27. Seniorenmakelaar voor doorstroming senioren	Belemmeringen van een huursprong (huurverhoging bij verhuizing) deels wegnemen voor ouderen die willen verhuizen. De misgelopen huurinkomsten worden doorgeschoven naar de nieuwe huurder.	Onderdeel maken van programma 'langer thuis wonen'. Voorstellen aan corporaties
28. Wooncoach	Vrijwillige coaches kijken samen met bewoners hoe de woonsituatie verbeterd kan worden. Er wordt gekeken naar de persoonlijke woonsituatie en op maat advies gegeven over eventuele aanpassingen (Amsterdam).	Onderdeel maken van programma 'langer thuis wonen'. Voorstellen aan corporaties
29. Ruimte in het ZAV-beleid	Bewoners van sociale huurwoningen onder voorwaarden de ruimte geven om hun woning ingrijpender aan te passen (doorbraken, keuken, sanitair, uitbouw) waarbij de corporatie de aanpassing overneemt.	Onderdeel maken van programma 'langer thuis wonen'. Met corporaties afstemmen.
30. Inventariseren van de vraag en tonen van de mogelijkheden voor woningaanpassing	Hoeveel mensen wensen nu of in de nabije toekomst een aanpassing aan hun woning? Door een modelwoning in te richten is het mogelijk om te tonen wat er mogelijk is en tegen welke kosten. Zo kan door de bewoner een afweging gemaakt worden (Woningstichting Valburg platform31.nl).	Onderdeel maken van programma 'langer thuis wonen'. Voorstellen aan corporaties
31. Toevoegen woningen nabij voorzieningen	Dit kan door nieuwbouw, maar vooral ook door transformatie van (leegstaande) bestaande gebouwen die op dit moment niet voor wonen zijn bestemd.	Zie hoofdstuk 2: corporaties, maar ook particuliere investeerders.
32. Mantelzorgunits	Bijvoorbeeld de interne sanitaire units (http://kipcare.com/), uitbouwen (http://www.zorgunits-op-maat.nl), of in de tuin plaatsen (http://huisindetuin.nl).	Corporaties interesseren, maar ook particuliere investeerders.
33. Realiseren mantelzorgwoningen	Het is mogelijk om een zorgunit bij een woning te plaatsen (vergunningvrij). Bij nieuw of verbouw kan gedacht worden aan een ' Kangoeroewoning ' of mantelzorgwoning (vergunningplicht).	Onderdeel maken van programma 'langer thuis wonen'. Mogelijk maken.
34. Goed afgestemd aanbod van lokale aannemers	Eén aanbieding bij een wens tot verbouwen. Een stap verder: kant-en-klare verbouwingen aanbieden. Dit werkt vooral bij projectmatige woningbouw en dit komt op de eilanden maar beperkt voor.	Zie thema duurzaamheid.
35. Combineren met verduurzaming	Door standaardisatie van technieken zijn ingrepen relatief simpel en snel toepasbaar. De combinatie kan gunstig zijn voor de financiering van de renovatie ("Fijn Wonen-woning" in Gorredijk: gemeente Opsterland, Elkien en de Friesland Zorgverzekeraar platform31.nl)	Onderdeel maken van programma 'langer thuis wonen'. Particulieren en ondernemers informeren.

36. Huisvestingsverordening i.r.t. toegankelijke woningen	Woonruimte met specifieke voorzieningen (bv rolstoeltoegankelijk) worden met voorrang toegewezen aan huishoudens met een desbetreffende indicatie (mits de maatschappelijk of economisch gebonden)	Onderdeel maken van programma 'langer thuis wonen'. Met corporaties afstemmen.
37. Huisvestingsverordening i.r.t. maatschappelijke binding mantelzorgers	mantelzorgerverleners en mantelzorgontvangers (mits beschikkend over een indicatie) worden beschouwd als maatschappelijk gebonden. (Terschelling)	Toepassen op alle eilanden.
38. Labelen van met WMO-geld aangepaste woningen	Woningen die met Wmo geld zijn aangepast labelen als senioren of aangepaste woning	Onderdeel maken van programma 'langer thuis wonen'. Met corporaties afstemmen
39. Woningen voor zorgvragers flexibel verhuren	Als er géén zorgvrager te vinden is: werken met tijdelijke huurcontracten voor andere groepen. Zo blijft de woning beschikbaar voor zorgvragers.	Onderdeel maken van programma 'langer thuis wonen'. Met corporaties afstemmen
40. Sluitende zorgketen organiseren	Marktwerking in de zorg leidt in een kleine markt als op de Friese Wadden niet tot keuzevrijheid maar tot versplintering en daardoor verschraling van het aanbod. Om die reden is samenwerking in zorg effectiever dan concurrentie.	Gemeenten kunnen zich organiseren op dit thema. Zie hoofdstuk 2, punt zorg.
41. Kleinschalige particuliere ontwikkelingen uitlokken	Thuiszorg met nachtdienst is al in eenheden van ca. 18 rendabel te maken. Als particulieren in staat zijn om een complex te ontwikkelen of als een investeerder bereid is te investeren in zo'n aantal geschikte woningen is het mogelijk om ook op de eilanden wonen én zorg te bieden.	Zie punt 8. en hoofdstuk 2.
42. Lening levensloopbestendig maken woning	Particuliere woningeigenaren kunnen een (provinciale) lening afsluiten om hun woning levensloopbestendig te maken. (Provincie Limburg limburg.nl)	Bespreken met de provincie of eigen fonds overwegen.
43. Nieuwe doelgroepen aanboren	Zorgpartijen meer basis geven door nieuwe doelgroepen aan te boren. Bijvoorbeeld mensen van de vaste wal tijdelijk huisvesten (crisisopvang) of zorgtoerisme te ontwikkelen.	Taak zorgpartijen zelf.
44. Zorgcoöperatie	Een samenwerking tussen inwoners (vrijwilligers), professionele zorg en de gemeente. Zoveel mogelijk diensten zelf aanbieden, met lokale professionals (betaald vanuit de Wmo, Wlz en het pgb) en vrijwilligers. Zo wordt goede zorg geboden (en gewaarborgd) tegen lagere kosten dan gebruikelijk. (Austerlitz Zorgt austerlitzzorgt.nl)	Onderdeel maken van programma 'langer thuis wonen'. Initiatief nemen. Met zorgpartijen afstemmen.

BIJLAGE 1: INTERVIEWS

1: De woningmarkt

Algemene bevindingen woningmarkt gebaseerd op gesprekken met marktpartijen en de woningcorporaties (waaronder het GWB Ameland)

- De woningmarkt zit behoorlijk op slot: binnen de bestaande woningvoorraad (huur en koop) bestaat weinig doorstroming. De Waddeneilanden hebben bovendien te maken met 'recreatiedruk';
- Grote onbalans in vraag en aanbod woningvoorraad m.n. in goedkope voorraad (huur en koop);
- Er is een neiging tot omzetting van permanente woningen naar recreatiewoningen (leveren bij verkoop meer op en hebben hoge huuropbrengst). Omzetting leidt tot (nog) lagere beschikbaarheid goedkope voorraad;
- Er moet een balans zijn tussen het aantal (en samenstelling) vaste bewoners, beschikbare permante woningen en recreatiewoningen (relatie leefbaarheid op eiland).

Welke woonproducten staan onder druk en welke groepen komen hierdoor in de problemen?

- Er is een groot tekort aan goedkopere koopwoningen (< €180.000), er zijn lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen. De meeste druk staat op (goedkope) eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen;
- Vooral de leeftijdsgroep 18-30 jaar (alleenstaanden, starters, jonge werknemers etc.) hebben moeite met het vinden van een zelfstandige woning. Het merendeel van de jongeren heeft een laag inkomen (werkend in toerisme en horeca). Koopwoningen zijn onbereikbaar voor deze groep mits bijvoorbeeld ouders bijspringen;
- Ouderen hebben moeite met het vinden van een passende/geschikte woning. Voor het merendeel van de ouderen zijn er in de koop en sociale huur geen alternatieven. Ze blijven in hun huidige woning zitten en passen deze aan (vaak met eigen middelen);
- Seizoenwerkers, zowel in de zomer (toerisme) als in de winter (bouwvakkers), kunnen op de reguliere woningmarkt niet tijdelijk gehuisvest worden.

Wat is de reden dat deze woonproducten onder druk staan en wat zijn de gevolgen?

- In de sociale huur is sprake van weinig doorstroming, zowel binnen de sociale huur als van sociale huur naar de particuliere huur of koop. Een deel van de sociale huurvoorraad wordt bewoond door huishoudens met te hoge inkomens (goedkope scheefheid). Het gat tussen de sociale huur en onderkant van de koopmarkt is te groot. Aan de onderkant van de koopmarkt is zowel een disbalans in geschiktheid qua woningtype als locatie (op de eilanden met meerdere dorpen)
- De groep jongeren blijft hierdoor lang onzelfstandig wonen en zoekt naar alternatieve woonoplossingen (waarvan een deel illegaal). De wachttijden in de sociale huur zijn lang. De lage beschikbaarheid van betaalbare woningen leidt tot rem op werkgelegenheidsontwikkeling. Hierdoor kunnen werkgevers niet de meest geschikte werknemers aantrekken.

Eiland specifiek:

Ameland	<ul style="list-style-type: none">- Jongeren/starters zijn selectief als het gaat in het dorp of de locatie van een sociale huurwoning;- In de sociale huur zijn dorpen met weinig voorzieningen zijn minder in trek.- Volgens makelaars zijn er geschikte ontwikkellocaties waarmee woningmarktprobleem deels kan worden opgelost
Schiermonnikoog	<ul style="list-style-type: none">- Er ligt advies van expertgroep:- Spanning collectieve realiteit versus individuele realiteit vraagt om keuzes gemeente- Bepaal break-evenpoint tussen toerisme en wonen en leg dit vast- Opsomming tips en tools- Advies wordt door marktpartijen van harte ondersteund
Terschelling	<ul style="list-style-type: none">- Grootste voorkeur in de sociale huur gaat uit naar West-Terschelling.
	<ul style="list-style-type: none">- Uitzondering: 18-30 jarigen die werkzaam zijn in de zeevaart of op olieplatforms werken, hebben goede inkomens en kunnen een duurdere woningen kopen.
Vlieland	<ul style="list-style-type: none">- Groot verlies werkgelegenheid (door vertrek Defensie, Rijkswaterstaat en Staatsbosbeheer), heeft impact gehad op de huishoudenssamenstelling. Relatief veel ouderen en weinig gezinnen;- Vlieland ligt, tov andere Waddeneilanden, meest geïsoleerd. Remt ontwikkelingskansen;- Nieuwkomers zijn m.n. huishoudens met hoge inkomens, waarvan een deel eigen huis op vaste wal vasthoudt. Op Vlieland ontstaat tweedeling rijk en arm;- Geen aanbod seniorenwoningen in de huur, wel vraag van ouderen;- Bij vrije verkoop van sociale huurwoningen kopen eilandondernemers deze dikwijls op om ze vervolgens te verhuren aan (hun) werknemers. In het toeristenseizoen leidt dat tot overvolle woningen;- Vroeger bestond er een huurregeling waarbij rekening werd gehouden met lage lonen op Vlieland . Na overname door WoonFriesland zijn door corporatie 'marktconforme' huren ingevoerd. Dit betekent dat tussen zittende en nieuwe huurders qua vraaghuur behoorlijke prijsverschillen bestaan. Dit is een reden voor 'oude' huurders om niet te verhuizen.

Welke instrumenten kunnen de druk op de onderkant van de woningmarkt (sociale huur en goedkope koop) verminderen en welke factoren werken het op dit tegen?

Strenger toewijzen (beter gebruik maken van beschikbare voorraad i.r.t. doelgroep van beleid);

- Opstellen van pakket 'doorstromings-maatregelen' zoals huurgewenning, inkomensgerelateerde huurverhogingen e.d., hanteren van de passendheidstoets;
- Aanbod ontwikkelen aan duurdere huur en goedkope koop (grens maximaal €230.000) ;
- Er moet (door de provincie) ruimte geven worden om te kunnen bouwen. Enkele gemeenten verschuilen zich nu achter RO-beleid van provincie. Op alle eilanden bestaan binnen dorps locaties waar makelaars mee aan de slag willen. Sommige makelaars zeggen dat particuliere investeerders bereid zijn om in projecten te participeren
- De huisvestingsverordening leidt volgens sommige makelaars juist tot een perverse prikkel: opstuwning van prijzen van een deel van de goedkopere woningen net boven de prijsgrens in de verordening;
- Marktpartijen vragen om een investerende houding van de corporaties en in geval van het GWB Ameland ook om een professionalisering in de organisatie. Ze wensen bouw van extra woningen voor de grote vraag onder eilandbewoners) en om een gemeente die pro-actief en initiërend is.

Eilandspecifiek:

GWB (Ameland)	<ul style="list-style-type: none"> - Afname woningvoorraad met 30 woningen (sloop en verkoop) - Nieuwbouw 20 woningen - Kwaliteitsverbetering woningvoorraad, waaronder upgrading naar label B - Ameland hanteert bij scheefwoners een inkomens afhankelijke huurverhoging - In de sociale huur wordt ruimte geboden om bij woningverbetering ook een plattegrondaanpassing door te voeren
De Veste (Terschelling)	<ul style="list-style-type: none"> - Heroverweging positie De Veste op Terschelling - Corporatie handelt in verlengde van advies Companen (op eiland zijn voldoende sociale huurwoningen voor doelgroep van beleid). - Nieuwbouwplan van 16 sociale huurwoningen in ontwikkeling (in samenhang met 200 campus eenheden op Maritiem Instituut/NHL) - Ziet nieuwbouw van sociale huurwoningen echter niet als dé oplossing van de problematiek
WoonFriesland (Schiermonnikoog en Vlieland)	<ul style="list-style-type: none"> - Corporatie vindt dat op beide eilanden voldoende sociale huurwoningen aanwezig zijn om doelgroep van beleid te huisvesten. Is derhalve terughoudend in bouw nieuwe sociale huurwoningen. Ook geen sloop op de korte termijn overigens. We een afname van de woningvoorraad met 30 woningen door verkoop. - Renovatie: volgens de prestatieafspraken alle sociale huurwoningen label B in 2020 van tafel. Corporatie focust overigens wel op betaalbaar houden van de bestaande voorraad qua huurprijzen en is voorzichtig met investeren met het oog op exploitatieoverwegingen lange termijn.

Voor welke rol zou gemeente kunnen/moeten kiezen (faciliteren, coördineren, regisseren o.i.d.?)

- Gemeenten moet regisseren en het voortouw nemen;
 - Gemeenten moeten zelf analyse woningmarkt uitvoeren gebaseerd op goede data. En op basis daarvan gesprekken moeten voeren met belanghebbenden;
 - Gemeenten moeten een woonvisie maken, te gebruiken worden als onderlegger voor de actualisatie – prestatieafspraken. Belangrijkste thema's:
 - o Analyse bestaande woningvoorraad (kwantitatief/kwalitatief/locatie/segment/prijs)
 - o Omvang doelgroep van beleid i.r.t. beschikbare sociale huurvoorraad
 - o Inzet kwaliteitsverbetering bestaande woningvoorraad (huur en koop)
 - o Veranderopgave bestaande woningvoorraad
 - o Integrale benadering wonen en zorg
- Deze resultaten delen met alle belanghebbenden en daarna (gezamenlijk) op zoek naar de juiste instrumenten en oplossingen

2: Duurzaamheid

Welke projecten/initiatieven lopen op de Eilanden

- Ambitie om in 2020 energie-zelfvoorzienend te zijn;
- Provinciale regeling: de Friese Energiepremie. Is door Waddeneilanden weinig gebruik van gemaakt vanwege 'eigen' regeling die aantrekkelijker was;
- De Friese Energiepremie wordt opgevolgd door een nieuwe 'Nul op de meter' regeling. Op 17 mei beslist Gedeputeerde Generale Staten op voorstel regeling (incl. budget);
- Alle Friese Waddeneilanden hebben eigen Energieloket met een kartrekker. De opzet is kleinschalig met een contactpunt bij gemeente. Ook zijn er digitale mogelijkheden en voert de kartrekker 'keukentafelgesprekken'. Zo worden mensen gestimuleerd om te investeren in de verduurzaming van

hun woning; ASN-bank is vaste partner. Op deze manier zijn er meer mogelijkheden om investeringen gemakkelijker (en aantrekkelijker) te financieren. Focus ligt vooral op corporatiewoningen, particuliere woningen en zorgcentra. Er is specifieke aandacht voor monumenten (Vlieland en Schiermonnikoog). Voor recreatiewoningen (alleen verwarmd tapwater) is minder aandacht.

Wat is succesvol, wat niet en wat is er nodig?

- De 'keukentafelgesprekken' werken goed. Dankzij praktische informatie gaan mensen aan de slag met de verduurzaming van hun woning;
- Eilandbewoners kennen de energieloketten en kunnen hier goed terecht met hun vragen;
- Er is winst te boeken door in voortraject nieuwbouw, maar ook verbouw/aanpassing bestaande woningvoorraad, aan tafel te zitten met initiatiefnemer (niet pas in vergunningetraject; dat is te laat);
- Intern (ambtelijk) is winst te boeken. Betere uitwisseling van informatie onderling. Bijvoorbeeld bij (gemeentelijke) gronduitgifte kopers direct op mogelijkheden (kansen) van duurzaamheid / levensloopbestendigheid wijzen;
- Ook bij ondernemers is winst te behalen: scherper offeren, meer samenwerken in (vernieuwend) aanbod, in langere afschrijvingstermijnen denken (20 i.p.v. 10 jaar), snellere uitvoering van projecten.
- Bij corporaties / GWB zijn er aarzelingen om breed in duurzaamheid te investeren.
- Er zijn contacten met medewerkers van de Ameland Energie Coöperatie (AEC) die wellicht inzetbaar zijn om tot voortgang verduurzamings-oplossingen op eilanden te komen.

3: Zorg

Gebaseerd is op interviews met de ambtenaren zorg van de 4 Waddengemeenten, aangevuld met info afkomstig van dhr Koopmans van Markant/Palet (Woonconferentie 12 mei)

Wat zijn de (specifieke) kenmerken van zorg op de Friese Waddeneilanden?

- Er is grote bereidheid om elkaar te helpen. Op alle eilanden is sprake van een hechte vrijwilligers structuur. De rol van mantelzorg is groot op de eilanden. Ook in regioverband is dit opgepakt (netwerkcoach mantelzorgers en een website);
- Er sprake van een hoge mate van zelfredzaamheid. Ook als het aankomt op fysieke aanpassingen van woningen. Deze worden dikwijls op eigen kosten aangebracht (ook in de sociale huur). Er wordt weinig verhuist vanwege een zorgvraag, mensen blijven zo lang mogelijk thuis wonen;
- Alternatieven op het eiland zelf zijn beperkt aanwezig, alleen als het echt niet anders kan wordt uitgeweken naar zorginstelling (indien niet op het eiland) op de vaste wal;
- De eerste en/anderhalvelijnszorg is goed geregeld op de eilanden.

Bij welke groepen spelen nu en/of gaan de komende jaren problemen ontstaan?

- Bij ouderen die in een moeilijk aanpasbare woning wonen, bijvoorbeeld een monument (wetgeving);
- Ouderen met een hogere zorgindicatie die specialistische zorg behoeven;
- Mensen die nu of in de toekomst mantelzorg ontvangen. Door de verdere vergrijzing en individualisatie kan mantelzorg onder druk komen te staan.

Wat kan er beter?

- Er is behoefte aan nieuwe nultreden-/levensloopbestendige woningen en aanpassingen aan de bestaande woningen;
- Gemeente als initiator, aanjager, coördinator, regisseur etc.:

- Stimuleren om bijtijds woning geschikt te maken d.m.v. vergunningverlening vereenvoudigen, subsidies;
- Binnen bestaande woningvoorraad ruimte creëren voor flexibele woonvormen gerelateerd aan vraag van ouderen
- Ondersteuning van ontwikkeling flexibele woonvormen t.b.v. levering 24-uurs zorg (voorkeur voor aanpassing enkele sociale huurwoningen)
- Betere verbinding leggen tussen wonen en zorg. Dat geldt voor gemeentelijke organisatie maar ook voor stakeholders (woningcorporatie WoonFriesland, Het Friese Land, Friesland Zorgverzekeraar etc.).
-

Ameland	<ul style="list-style-type: none"> - In Hollum is verzorgingscomplex De Stelp. Combinatie van intramuraal en aanleunwoningen. De Stelp is uitvalsbasis voor mantelzorg en Thuiszorg. Er worden ook activiteiten aangeboden. De Stelp heeft grondige herstructurering/renovatie - (eigen) GWB zou voordeel moeten zijn voor ontwikkeling flexibele beschutte woonvormen met 24 uren zorg - Ameland koestert hechte vrijwilligersstructuur, mantelzorg en hoge zelfredzaamheid
Schiermonnikoog	<ul style="list-style-type: none"> - Woningaanpassing complex vanwege monumentenstatus van vele panden - Gering aantal doelgroepen leidt tot beperking nieuwe concepten
Terschelling	<ul style="list-style-type: none"> - Burenplicht in m.n. 'om oost' goed georganiseerd - Weinig verhuisgeneigdheid tussen oost, midden en west Terschelling - Er is regeling Kangerowoningen - Op eiland ontbreekt steunpunt Mantelzorg en respijtzorg
Vlieland	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeente heeft oud verzorgingshuis Uiterton opgekocht. Gaat samen met zorgaanbieder integrale zorgketen ontwikkelen - Huisarts is ook verloskundige, waardoor moeilijke bevallingen niet op vaste wal hoeven plaats te vinden - Opzetten vrijwilligersbank <p>Gering aantal doelgroepen leidt tot beperking nieuwe concepten</p>

BIJLAGE 2: DE WOONCONFERENTIE

Deelnemers

1	K. Kielstra	Gedeputeerde	22	M. Verduijn	Provincie Fryslân
2	J. Jepma	Noordtij	23	F. Jilderda	Provincie Fryslân
3	K. Wierda	Provincie Fryslân	24	M. Kompaan	Gemeente Terschelling
4	H. de Wit	Gemeente Vlieland	25	J. Bakker-van Ek	Gemeente Terschelling
5	R. Lanting	Gemeente Vlieland	26	T. de Jong	Gemeente Terschelling
6	T. Schokker	Gemeente Vlieland	27	A.D. de Vries	Gemeente Ameland
7	R. Hoekstra	Gemeente Vlieland	28	C. Molenaar	Gemeente Ameland
8	W. Meerdink	Gemeente Vlieland	29	P. Kiewiet	Gemeente Ameland
9	D. Stellingwerf	Gem. Schiermonnikoog	30	N. Oud	Gemeente Ameland
10	H. op den Buysch	Gem. Schiermonnikoog	31	W. Bakema	Gemeente Ameland
11	Q. Schouten	Samenwerking Wadden	32	A. Maartens	Urgenda
12	D. Depenbrock	KAW	33	H. Koopmans	Kwadrant
13	L. Prins	KAW	34	R. Botma	Provincie Fryslân
14	F. v.d. Veen	Gemeente Terschelling	35	R. Koudijs	Koudijs Makelaardij
15	M. Mulder	Gem. Schiermonnikoog	36	K. Becker	Ministerie BZK
16	G. Metz	Gemeente Ameland	37	E. Kuperus	Van der Velde&Hoen
17	W. Bakema	Gemeente Ameland	38	A. Wildervank	Kremer Makelaardij
18	D. Holwerda	Provincie Fryslân	39	H. Ditzel	H.V. De Brandaris
19	M. Verduijn	Provincie Fryslân	40	D. Posthumus	St. Welzijn Schiermonnikoog
20	S. van der Kamp	Provincie Fryslân	41	P. Bronkhorst	De Veste
21	Y. de Vries	Provincie Fryslân			



Opening

Om half tien opent dagvoorzitter Jaap Jepma van Noordtij de woonbijeenkomst voor de Waddeneilanden. Hij mag een brede delegatie van de vier eilandgemeenten (bestuurlijk en ambtelijk) verwelkomen, vertegenwoordigers van Provincie Fryslân, Samenwerkingsverband de Waddeneilanden en Streekwurk Waddeneilanden. De vertegenwoordiger van het Ministerie van BZK zal iets later aanschuiven. En uiteraard een welkom aan de mensen van KAW die de woonanalyse hebben uitgevoerd en zo meteen een toelichting hierover zullen geven. De inbreng van deze dag zal worden gebruikt om de woonanalyse aan te scherpen, maar ook om te kijken of de voorgestelde instrumenten kunnen werken of dat er wellicht andere ideeën of voorstellen uitgewerkt kunnen worden. In het middagdeel zullen ook makelaars, vertegenwoordigers van woningcorporaties en de zorgsector aanschuiven. Een bijzonder welkom voor gedeputeerde Kielstra die het woord krijgt om de bijeenkomst af te trappen.

Welkom door gedeputeerde Kielstra

Als gebiedsgedeputeerde van de Waddeneilanden heeft hij van het bestuur van de gemeenten mee gekregen voor welke uitdagingen de eilandgemeenten staan. De economie is eigenlijk volledig gericht op toerisme en dat maakt het fragiel. Ook op het gebied van wonen is de situatie op de eilanden totaal anders dan elders. De vergelijking met krimp- of anticipeergebieden gaat in dit geval niet op; is de stagnerende woningmarkt zelfs niet mede debet aan de status van anticipeerregio? Om meer inzicht te krijgen in dit complexe vraagstuk is toegezegd dat we een “woonconferentie” gaan beleggen. Laten we vandaag een houtskool schets maken op basis waarvan we besluiten kunnen nemen. Het College van Fryslân zoekt de samenwerking met de “mienskip” en wil de zeggenschap zo dicht mogelijk bij de burger leggen; in dit geval bij de gemeenten. Maar niet zonder meer, want de provincie staat ook voor andere belangen zoals natuur en ruimtelijke kwaliteit. Het sleutelwoord is samenwerking. Op basis van de woonanalyse en de uitkomsten van deze bijeenkomst kan er binnen Gedeputeerde en Provinciale Staten gezocht worden naar ruimte voor de gemeenten.

Presentatie van Daniël Depenbrock (KAW)

KAW heeft in opdracht van Streekwerk Waddeneilanden een analyse gemaakt van de woningmarkt. Dat hebben ze enerzijds gedaan door een analyse van alle beschikbare bronnen en anderzijds door vraaggelbesprekken met lokale mensen (makelaars, zorg, wooncorporaties etc). De druk op de woningmarkt is hoog, bijna vergelijkbaar met de Randstad en zeker niet vergelijkbaar met de noordelijke krimpgebieden. Alleen op Ameland lijkt de druk iets minder groot. Vanwege de kleine getallen en andere mechanismen dan elders is het lastig om demografische ontwikkelingen te voorspellen. En waar wil je je op richten, welke doelgroep wil je bedienen? Om de druk te verlichten zijn er verschillende mogelijkheden waarbij je eerst kijkt naar het vergroten van de woningvoorraad binnen bestaande gebouwen en vervolgens naar de mogelijkheden binnen het bebouwde gebied (Ladder duurzame verstedelijking. Pas als laatste stap kun je denken aan uitbreidingslocaties gericht op het vergroten van de woningvoorraad, zowel in de (sociale) huur als de onderkant van de koopmarkt. Dit is voor de “scheefwoners” die dan een alternatief geboden wordt. Nog meer dan in andere gebieden grijpen de mogelijke maatregelen als raderen in elkaar. Als de één beweegt dan kunnen of moeten anderen ook bewegen. En daarbij heb je elkaar nodig; een gezamenlijke aanpak waarbij de private en publieke partners elkaar moeten verstaan. Speel bij mutaties in de woningvoorraad ook in op de veranderingen in de zorgvraag en –aanbod. Dat geldt ook voor de verduurzaming en het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad. Dit zijn als het ware extra raderen die mee kunnen draaien als je ook andere maatregelen gaat aanbrengen.

Vragen naar aanleiding van de presentatie

De dagvoorzitter vraagt of de aanwezigen zich herkennen in het beeld dat door KAW is neergezet. Zijn er nog vragen of opmerkingen naar aanleiding van de presentatie?

- Door de indicering in de zorg blijven ouderen veel langer zelfstandig wonen; zowel in de huur als koop sector (Ameland). Dat zet de intramurale zorg onder druk en tegelijkertijd vermindert dit de doorstroming op de woningmarkt. Om hier op in te spelen moet je bestaande woningen aanpassen, passende (thuis)zorg kunnen aanbieden en creatieve oplossingen zoeken voor de kleiner wordende groep eilanders met indicatie voor intramurale zorg. Overigens is de situatie per eiland verschillend zo blijkt uit voorbeelden die door vertegenwoordigers van de eilanden worden aangedragen.
- Het verschil in prijsstelling tussen het beschermde dorpsgezicht en de oudere nieuwbouw is groot; die laatste categorie wordt rond de twee ton aangeboden, maar de verkoop aan eilanders is minimaal (Schiermonnikoog). Dit zou te maken kunnen hebben met het ontbreken van de middenklasse; de categorie mensen die te veel verdienen voor sociale huur maar de financiering niet rond kunnen krijgen voor de aankoop van een woning van twee tot twee en een halve ton. Juist die middenklasse zou je willen behouden en aantrekken, want dat zijn vaak ook de jonge gezinnen die zo gewenst zijn voor een evenwichtige bevolkingsopbouw (scholen, sport, verenigingsleven). De vrije markt in deze prijsklasse werkt niet op de eilanden. Wat zijn goede maatregelen om die groep te bedienen? De ervaringen om te werken met een bovengrens voor vrije verkoop zijn verschillend. Ook het generieke beleid van minister Blok zou wellicht vertaald kunnen worden naar specifieke oplossingen (waddentoets). Als vanuit de eilanden daar goede argumenten voor zijn dan zal de provincie dat ondersteunen aldus de gedeputeerde.
- Het beeld van de raderen wekt bij de gemeenten verschillende beelden op. Aan de ene kant roept het een beeld op dat jouw inbreng/rol er nauwelijks toe doet. Aan de andere kant wordt het beeld wel herkend, en daarmee ook de eigen verantwoordelijkheid in die onderdelen die je wel kunt beïnvloeden. Van belang is ook om te kijken naar de volgtijdelijkheid. Welke stappen moeten eerst worden genomen en wie is daarna aan zet. Daarbij is het goed om ook van achter naar voren te redeneren; neem de stappen met het eindplaatje in gedachten.
- De bestuurders van de eilandgemeenten geven kort aan welke stappen zij van belang vinden. Terschelling hecht er veel aan om op korte termijn te gaan bouwen, maar wel in samenhang met andere aspecten. Vlieland opteert ook voor deze oplossing zowel in de huur als (goedkope) koopsector. Maar ook in samenhang met andere instrumenten; het gepresenteerde beeld klopt. Ameland wil bijbouwen op korte maar ook langere termijn en mogelijk zelfs ook uitbreiding, omdat inbreiding vaak erg complex en dus ook langdurig is. Inbreiding is wel de eerste keus. Schiermonnikoog sluit zich hier bij aan; bijbouwen maar ook gebruik maken van andere instrumenten om de doorstroming op gang te krijgen en te houden. Op basis van dit rondje wordt nog een aantal suggesties mee gegeven.
 - o Zorg ervoor dat het nieuwe aanbod flexibel is, zowel bruikbaar voor ouderen met een zorgvraag maar ook voor jongeren door bijvoorbeeld kleine eenheden te maken die goedkoop zijn voor starters, maar bij gezinsuitbreiding zal men willen doorstromen.
 - o Houd goed rekening met de scherpe natuur regel- en wetgeving op de eilanden die vooral bij uitbreiding vaak om een zorgvuldige afweging vraagt.
 - o Eigenlijk geldt dat ook voor inbreiding in beschermde dorpsgezichten.
 - o Gemeenten kunnen in haar beleid sturen op de doelgroepen die ze willen bedienen
 - o Kijk bij inbreiding ook naar locaties die bij makelaars in beeld zijn in de private sector Als er door gebrek aan massa een onrendabele top ontstaat dan heeft de provincie hier een (herbestemmings-)regeling; maak hier gebruik van is de oproep van de gedeputeerde aan de eilander bestuurders.

- Ook van de provinciale regelingen rond de verduurzaming van woningen wordt er op de eilanden niet veel gebruik van gemaakt ondanks de duurzaamheidsambitie.
- De gemeenten gaan lokale woonvisies opstellen en vragen hierbij om “provinciale ruimte” voor met name binnenstedelijke locaties.
- Denk bij specifieke zorgvragen ook aan bijzondere combinaties op de eilanden zoals kamers in een hotel of juist het op peil houden van zorg door middel van zorgtoerisme.

Instrumenten; wat werkt wel en wat niet

Na een korte onderbreking wordt de draad weer opgepakt. De analyse heeft al veel boven water gehaald en nu proberen we boven tafel te halen wat goede maatregelen of instrumenten zijn en wie we daar bij nodig hebben. Dat is ook van belang in aanloop naar de middagsessie waarbij diverse partijen zullen aanschuiven. We kunnen dan met hen spiegelen of zij dat ook zo zien.

- Veel inbreidingsmogelijkheden liggen bij groepsaccommodaties en die hebben zelf ook ruimte nodig voor recreatiedoeleinden. Ook hebben veel eigenaren van inbreidingslocaties er zelf belang bij om op korte of lange termijn de locatie zelf te gebruiken. Juist de gemeente heeft het beste beeld waar iets wel of niet in gang kan worden gezet en desnoods uitbreiding. En voor bouwen voor leegstand hoef je op de eilanden niet bang te zijn; de vraag is er en de woningen houden hun waarde. Bovendien weten de gemeenten maar al te goed dat de ruimtelijke kwaliteit de kip met de gouden eieren is; een belangrijk onderdeel van het toeristisch product (allen Ameland). Het krimpspook heeft andere partijen echter wel bang gemaakt en nu speelt het ons ook parten door een afwachtende houding bij de corporaties en vooral het bankwezen. Wat wel goed werkt is om de makelaars de ambassadeur van je beleid te laten maken (Terschelling). Nogmaals wordt gewezen op een scherpe afbakening van de doelgroep (de scheefwoners) die je aan de onderkant van de koopmarkt een alternatief moet kunnen bieden (Schiermonnikoog).
- De gedeputeerde zegt dat we niet meer werken met woningcontingenten. De provincie wil voor de eilanden maatwerk leveren, maar wel op basis van goede plannen met een goede onderbouwing. Daarbij wijst hij ook op het traject van de Omgevingsvisie. Zorg er voor dat je bij het voorbereidingstraject je inbreng levert en gebruik ook dit momentum om je bijzondere positie zichtbaar te maken. In aanvulling hier op wordt door de provincie (ambtelijk) toegelicht dat er voor 2016/2017 afspraken liggen met de eilanden over de woningbouwruimte en dat dit onderzoek aan de basis staat voor nieuwe afspraken.
- Als er nieuwe ruimte op de woningbouwruimte wordt gecreëerd is het ook van belang om de effecten er van op langere tijd te borgen; dat vraagt ook om een goed instrumentarium en adequate handhaving (Schiermonnikoog). Daarin zijn de ervaringen verschillend. Zo worden de woningen in het dorp van Schiermonnikoog nauwelijks verkocht aan Schiermonnikogers of instromers met permanente bewoning, terwijl de ervaring is van Ameland dat de woningen in de dorpen van Ameland juist weer wel meer worden verkocht voor permanente bewoning. Handhaving op recreatieve versus permanente bewoning is overigens een heel lastige; Vlieland is hier heel strikt in maar het is nog niet zo eenvoudig om dit juridisch overeind te houden. De ervaring van Terschelling is dat je aan de voorkant bij verkoop helder moet zijn; hier ligt met name een rol voor de eilander makelaars; maak ze ambassadeur van je beleid en gebruik hun ervaringen bij nieuw beleid.
- Het is lastig om seizoen werkers goed te huisvesten. Je zou kunnen denken aan appartementen, maar tegelijkertijd het besef dat die dan buiten het seizoen een half jaar leeg zouden staan. De verwachting is dat bouwvakkers bijvoorbeeld geen belangstelling hebben om de panden dan te betrekken; die gaan liever weer naar de wal of in de kost. Wat zou wel werken?

Welke partners zijn nodig voor de vervolgstappen

- Als eerste worden de woningcorporaties genoemd. In de analyse van KAW worden percentages genoemd van 40% aan “scheefwoners”. Daar zou je wat aan moeten doen. Enerzijds door aan de voorkant bij inschrijving te sturen en anderzijds door de doorstroming te stimuleren, maar dit wel onder de voorwaarde dat je alternatieven hebt (Terschelling). Tot nu toe blijkt dat de corporaties zeer terughoudend zijn in het vergroten van de woningvoorraad op de eilanden. Een overweging daarbij is dat het gaat om kleine aantallen terwijl de bouwkosten op de eilanden flink hoger liggen. Dit legt heel veel druk op de prijs/kwaliteitsverhouding. Dit knelpunt wordt alleen maar groter door de recente (rijks)regelgeving over passend toewijzen in relatie tot de maximale huurprijsgrenzen voor huurtoeslag. Beide sturingsmechanismen werken tegen elkaar in. En mogen de corporaties met het verscherpte toezicht nog wel bij bouwen op de eilanden? Wellicht dat de eilanden hier een beroep kunnen doen op haar status van anticipeerregio of de Waddentoets. De bal ligt bij de regio aldus de vertegenwoordiger van BZK, kom met goede argumenten. Er is mogelijk ruimte voor de corporaties als er niemand anders is die daartoe bereid is.
- Alternatieven voor doorstromers kunnen er ook worden gevonden in de particuliere huur. Investeerders moeten dan wel een rendement zien in de investering. Met de vier grote Friese gemeenten (Leeuwarden, Smallingerland, Sneek en Heerenveen) is een traject gestart – onder de naam Expeditie Friesland - om externe financiering aan te trekken bij grote investeerders. Die staan er wel open voor en wellicht is er ook interesse om te investeren op de eilanden. De gedeputeerde zal deze vraag adresseren aan de CEO 's van beoogde investeerders. Het is overigens de vraag of dit woningaanbod aansluit op de “eilander praktijk”. Op Ameland zoekt men geen studio's of appartementen maar bij voorkeur een stukje grond met bouwbestemming en dan een huis met een deel voor recreatieve verhuur. Op Vlieland is de situatie anders. Wat daar wel nadrukkelijk speelt is dat verhuurders vast zitten omdat ze een mogelijke koopwoning niet kunnen financieren. Dat terwijl de maandlasten bij koop een stuk lager zijn dan in de huur. De banken zijn zeer terughoudend in het verstrekken van hypotheek, terwijl er op de eilanden eigenlijk geen risico is.
- In andere regio's worden dorpscoöperaties opgericht; dat zou wellicht ook te overwegen zijn op de eilanden. Er zijn goede voorbeelden beschikbaar. En ook de gemeenten zelf kunnen die rol op pakken zoals Schiermonnikoog heeft gedaan bij de doorstroomwoningen.

Wonen met zorg en de duurzaamheidsambitie

Uit de analyse van KAW kwam naar voren dat de woningen op zich niet het probleem vormen. Die kun je immers aanpassen. Zorg bij nieuwbouw wel voor flexibiliteit en kijk ook naar de bereikbaarheid van voorzieningen. Het probleem lijkt meer te zitten in de mensen; oudere mensen willen/moeten langer in hun woning blijven en speel daar dan op in. Op Ameland is bij grootschalige renovatie van huurwoningen de insteek om ze levensloopbestendig te maken en rekening te houden met de ambitie op het gebied van duurzaamheid. De eilanden hebben relatief veel oudere huurwoningen die uiteraard een heel laag energielabel hebben (Terschelling/Vlieland).

De concurrentie voor het aanbieden van zorg werkt niet goed op de eilanden als je meerdere partijen op je eiland hebt. Op eilandniveau wordt er wel goed samengewerkt maar op directieniveau liggen er andere belangen en dan wordt het veel lastiger om goede afspraken te maken (Ameland). Vlieland heeft een traject gestart dat mogelijk is omdat de extramurale zorg bij één aanbieder ligt en daar goede afspraken mee te maken zijn mits de zorg over een lange termijn bij die partij ondergebracht kan worden. Dan durft een aanbieder daar ook op te investeren. De uitdaging is wel om tegelijkertijd als gemeente te kijken wat dit betekent voor je “hardware”, de gebouwen. Vlieland heeft er voor gekozen om de Uiterdonk over te nemen van de woningbouwcorporatie die het gebouw nog in bezit had om de impasse te doorbreken.

Zorgcoöperaties zouden ook een instrument kunnen zijn (Warffum, Grijskerk). BZK staat hier open voor maar ook hier geldt dat de regio aan zet is. Vanuit Schiermonnikoog wordt bevestigd dat er bij het Rijk volop medewerking wordt verleend om op basis van een goede onderbouwing te kijken naar maatwerk.

Afsluitend wordt geconcludeerd dat:

- De provincie bereid is om bij goede plannen/visie ruimte te geven voor vergroting woningvoorraad via inbreiding
- Gemeenten een belangrijke rol hebben bij de sturing aan de voorkant en bij “scheefwoners”
- Er daarbij wel goede alternatieven geboden moeten worden
- Nieuwe en bestaande woningvoorraad duurzaam en levensloopbestendig moeten zijn of worden gemaakt
- We de makelaars en banken nodig hebben voor de doorstroming
- En er wel degelijk sprake is van een gezamenlijke “urgentie” van de eilanden, maar wel met maatwerk per eiland.

Daarmee sluit dagvoorzitter Jaap Jepma het ochtenddeel van de woonbijeenkomst af.

Verslag Woonconferentie Wadden 12 mei 2016 middagsessie

Opening

Dagvoorzitter Jaap Jepma heet allen welkom voor het middagdeel van de woonconferentie van de Friese Waddeneilanden. De overheidspartners hebben in het ochtenddeel van deze bijeenkomst uitgebreid gesproken over de voorlopige uitkomsten van de woonanalyse van KAW. In het middagdeel gaat het vooral om de inbreng en reflectie van de andere partners zoals de eilander makelaars, vertegenwoordigers van woningcorporaties en van de zorgsector.

Gedeputeerde Kielstra van Provincie Fryslân geeft aan dat hij ruimte en vertrouwen aan de Waddengemeenten wil bieden, zodat maatwerk mogelijk wordt. Vanuit een samenhang tussen de diverse raderen en instrumenten, moeten organisaties nu stappen zetten. Doelstelling is dan specifiek benoemde doelgroepen te bedienen. Ruimte zoeken voor het toevoegen van nieuwbouw is daar één van. Actieve handhaving door gemeenten is een andere. De gedeputeerde is blij met de komst van de vertegenwoordiging uit de private sector; de inbreng wordt heel erg op prijs gesteld en zal worden meegenomen in de analyse van KAW op basis waarvan de overheden hun beleid op gaan baseren.

Daniël Depenbrock van KAW verzorgt voor deze stakeholders een korte herhaling van de woonanalyse. De presentatie van het ochtenddeel is afgedrukt en zal ook digitaal beschikbaar worden gesteld.

Daarna volgt een korte terugblik op de discussie en vragen die naar voren zijn gekomen in het ochtenddeel. Quirinus Schouten van het Samenwerkingsverband De Waddeneilanden benadrukt het proces tot nu toe met de voorbereidingsgroep, waarbij hij zeer gedreven medewerkers aan het werk heeft gezien van zowel KAW, de eilandgemeenten, Streekwerk als de Provincie. Dit heeft een mooi stukje werk opgeleverd. Goed dat de analyseresultaten worden gedeeld door zowel de gemeenten als de Provincie. Hij bemerkt ook dat de mindset van de bestuurders verschuift van alleen maar bijbouwen, naar meer samenhang van de instrumenten: instroom, doorstroom en uitstroom. Aanvullend bijbouwen aan de onderkant van de huur- en koopmarkt om alternatieven te kunnen bieden. Gemeenten doen hiermee dus niet aan “cherry picking” maar willen in eerste instantie beperkt bijbouwen om de boel in beweging te krijgen. De gemeenten kunnen het echter niet alleen en hebben hulp nodig van de sociale partners om de uitdagingen op het gebied van

woningvoorraad, zorg en duurzaamheid op te pakken. De analyse kan worden gezien als een mooie input voor de lokale woonvisies en het maken van maatwerkafspraken met de provincie. De gemeenten willen graag dat het binnenstedelijk bouwen vrij wordt gelaten (net als bij de vaste walgemeenten) en het vertrouwen van de provincie dat zij dit zorgvuldig doen (kip met de gouden eieren). Hij is benieuwd naar het middagdeel en of de partners de analyse ook delen en samen met ons willen nadenken hoe we de zaak in beweging kunnen krijgen en of zij nog nieuwe of aanvullende instrumenten zien.

De dagvoorzitter stelt voor om per “sector” een reactie te ontvangen op de korte samenvatting van het ochtend deel.

Koopsector

- De makelaars op Ameland ervaren de gestelde kooprijsgrens uit Huisvestingsverordening als belemmerend; verkopers zetten de vraagprijs boven deze grens (ca. 3 ton), waardoor de woningen niet bereikbaar zijn voor Amelanders. Zij pleiten voor verlaging van die kooprijsgrens.
- Daarnaast is er veel vergelijkbaar aanbod in woningtype/prijssegment: tekort aan betaalbare en iets sobere (rij)woningen. Grote behoefte aan prijsklasse € 200.000 tot € 240.000. Veel Amelanders kopen grond van familie en bouwen daar een (vrijstaand) huis op, vaak met ook een ruimte voor recreatieve verhuur.
- De strenge eisen van de banken bij hypotheekverstrekking wordt ook door makelaars als een groot probleem ervaren. Verhuurmogelijkheden van een bijgebouw wordt door bank minder meegewogen dan voorheen. De lokale kennis bij de banken verdampt en men is gehouden aan “centrale” richtlijnen van de hoofdkantoren aan de wal.
- Vanuit de gemeenten wordt de kooprijsgrens uit Huisvestingsverordening juist als positief ervaren: minder prijsopdrijvend effect en bescherming eigen bevolking. Verlaging van de kooprijsgrens zou nog meer mensen van de wal trekken.

Conclusie: Er is een verschil in beleving van de werking Huisvestingsverordening.

Huursector

- Corporatie De Veste herkent zich in de woonanalyse van KAW; er is sprake van een gedeelde opgave waarbij je elkaar nodig hebt. Op Terschelling valt het hoge aandeel “scheefwoners” op (te hoog inkomen in relatie tot. huurprijs): 40% tegen landelijk 20%. Een streven naar 30% op Terschelling zou reëler zijn, mits er voor deze categorie een aantrekkelijk alternatief is in de vorm van betaalbare koop en/of vrije markthuur. De corporatie zou als instrument huurverhoging kunnen inzetten, en voorlichting over een alternatief (bijvoorbeeld met wijkconsulenten).
- Gemeente Vlieland benadrukt dat scheef wonen niet zozeer het probleem is, maar juist het ontbreken van een goed woon-alternatief. Anders zouden deze huishoudens niet kunnen wonen en mogelijk verdwijnen van de eilanden. Schiermonnikoog beaamt de groep met middeninkomens te missen op haar eiland.
- BZK noemt dat corporaties een inkomensafhankelijk huurbeleid kunnen inzetten. Corporaties wijzen in principe niet scheef toe. Landelijk is het “scheefwonen” door de gewijzigde regelgeving wel afgenomen, maar dit geldt dus niet voor de Friese Waddeneilanden.
- Naast sociale huurwoningen wordt een aanbod van niet te grote rij/hoekwoningen van 200.000 tot 220.000 op alle eilanden gemist. De woningen moeten niet te ruim zijn, en beperkt bebouwingsmogelijkheden op de kavel hebben, zodat huishoudens op enig moment weer “uit de woning groeien” en de woningen beschikbaar blijven in het betaalbare segment en daarmee ook als alternatief voor senioren.

- Het verleiden van ouderen om hun gezinswoning te verruilen voor een kleinere, voor ouderen geschikte woning zou ook lucht bieden voor “scheefwoners” die wel hogere woonlasten kunnen en willen dragen. Schiermonnikoog brengt in dat het verhuizen van ouderen uit hun koopwoning juist averechts kan werken, want de achtergelaten woningen zijn te groot en te duur en vallen niet in het betaalbare segment.
- Binnen Expeditie Fryslân zal de gedeputeerde de belangstelling bij beleggers polsen voor investeringen in woonprojecten op de Wadden.

Conclusie: Een actieve inzet van de instrumenten die in Woonanalyse KAW zijn genoemd, is nodig om beweging in de bestaande woningvoorraad te krijgen (verhuizing/verbouwing). Omdat dit niet voldoende zal zijn is op korte termijn is er behoefte aan toevoeging van sociale huur- en betaalbare koopwoningen (€ 200.000 - € 240.000) om de specifiek aangegeven doelgroepen te kunnen bedienen. De opgave ligt dus in het toevoegen van woningen voor met name starters op de eilander woningmarkt. Betaalbaarheid op langere termijn is aandachtspunt, en ook over de vorm van die woningen moet nagedacht worden. De effecten op de bestaande woningvoorraad van toevoeging in het betaalbare segment moeten nauw gevolgd worden.

Verduurzaming

Er zijn diverse regelingen om verduurzaming van de woningvoorraad te stimuleren. Dit is niet altijd even overzichtelijk, waardoor er nog onvoldoende gebruik van wordt gemaakt. Ook ontbreekt soms een samenhangend pakket van maatregelen, en is er (te) weinig samenwerking tussen eilander ondernemers. Bij verduurzaming van een woning, zou ook naar levensloopbestendigheid gekeken moeten worden. Samenwerking tussen lokale ondernemers is daarbij van groot belang.

De inzet van de adviesfunctionaris Antoine Maartens (duurzaam bouwloket) wordt positief ervaren. Ook corporatie De Veste heeft een ambitie om te verduurzamen: op Terschelling worden 280 huurwoningen naar energielabel B verbouwd. De combinatie met levensloopbestendigheid wordt nog onderzocht. Een dergelijke kwaliteitsverbetering bevordert overigens niet de doorstroming uit de huurwoning: woonkwaliteit en woonlasten worden nog aantrekkelijker ten opzichte van een duurdere alternatieve woning.

Wonen en Zorg

De huidige concurrentieverhoudingen in het zorgstelsel werken belemmerend op het aanbod van voldoende zorg in krimpgebieden en op de Waddeneilanden.

Hans Koopmans (Kwadrant) licht de samenwerking op Vlieland toe. De gemeente heeft hier de regie genomen door zelf een verouderd voormalig bejaarden/huur-complex (De Uiterton) op te kopen om ruimte te bieden aan een gevarieerd zorgaanbod (beschut tot intramuraal wonen). Omdat hier sprake is van één zorgaanbieder, zijn de mogelijkheden om verschillen in zorgvraag op te vangen makkelijker.

Waar meer zorgaanbieders actief zijn, is samenwerking noodzakelijk in bijvoorbeeld een Waddenbedrijf Zorg. De zorgregelgeving maakt dergelijke samenwerking echter zeer lastig. Ontschotting van financiering in de zorg mag niet zomaar en is een probleem (concurrentieverhoudingen).

Corporaties hebben minder investeringsmogelijkheden dan voorheen, dit geldt ook voor wonen en zorg. Gemeenten hoeven niet af te wachten wat corporaties gaan doen, maar kunnen zelf het initiatief nemen zoals op Vlieland.

BZK geeft aan dat de eilanden zelf initiatieven kunnen aandragen, waarbij vermindering van bepaalde regelgeving noodzakelijk is voor goede en gewenste ontwikkelingen op de eilanden.

Afronding door gedeputeerde Kielstra:

De gedeputeerde geeft een compliment voor het gedegen onderzoek van KAW. Het vormt een goede basis voor het omgaan met de woonopgaven op de Waddeneilanden. Hij zal het in het College en in Provinciale Staten onder de aandacht brengen.

Vandaag is een goede discussie over wonen op de Wadden gevoerd. Er zijn veel dingen gedeeld, waarbij ook verschillen in beeld kwamen. Hij blikt nog even terug op beide dagdelen en de afspraken die daarbij gemaakt zijn.

Het ochtenddeel ging vooral over beleid en mogelijke instrumenten (knoppen).

- Provincie wil zich inspannen om knellende regels te analyseren en te kijken hoe die weggenomen kunnen worden. Niet-werkende regelgeving moeten we beëindigen.
- Provincie wil gemeenten een grotere rol geven in de ontwikkelingen op de woningmarkt. Deze woningmarkt is complex, dus we blijven als provincie meekijken. De provincie kan onder andere met kennis en kunde gemeenten ondersteunen.
- Provincie wil nog meer luisteren naar de punten die naar voren zijn gebracht, en kijken hoe problemen opgelost kunnen worden.

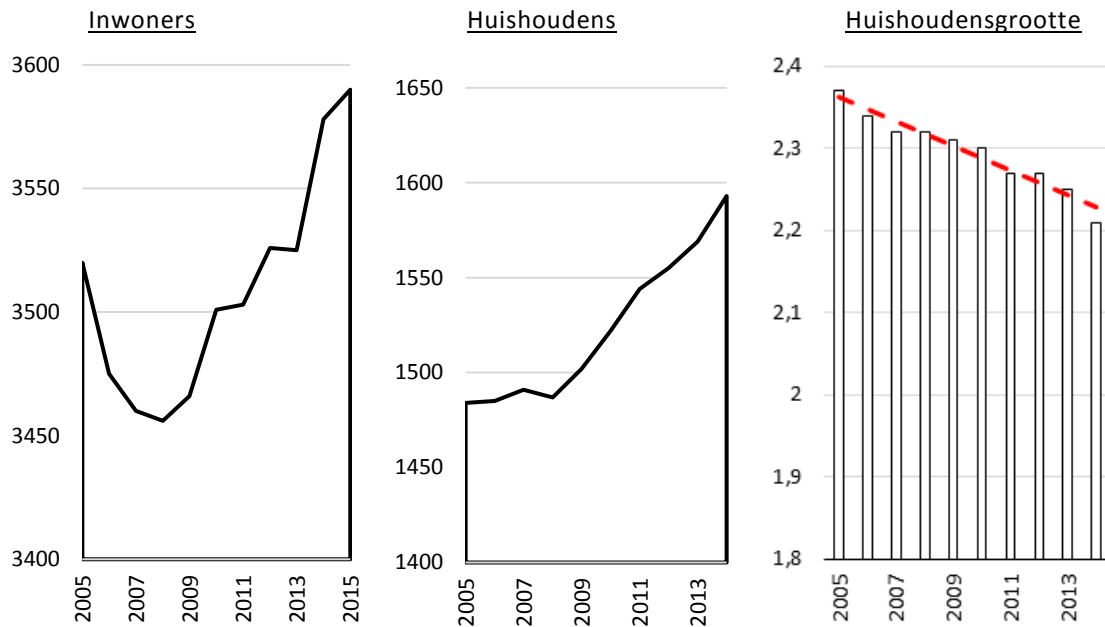
In het middagdeel is inbreng geleverd door diverse stakeholders, en kwamen meer concrete zaken aan de orde. Punten die gedeputeerde Kielstra mee neemt:

- Het voeren van prijsbeleid in de koopsector heeft ook een beperkende werking. Zo is genoemd dat banken te streng zijn bij hypotheekaanvragen. De provincie wil kijken hoe dit werkt, en of zij hier iets kan betekenen.
- Het is noodzakelijk om woningen toe te voegen aan de voorraad om een deel van de woningmarkt los te trekken. Provincie wil samen met gemeenten kijken waar die toevoeging mogelijk is, binnen het bestaand bebouwd gebied. Met toevoeging buiten het bestaand bebouwd gebied moeten we zeer voorzichtig zijn, en daar gaat hij op dit moment niet in mee.
- Provincie wil bijdragen aan een evenwichtig opgebouwde eilander bevolking (leeftijd, inkomen), en wil dit ook borgen voor de langere termijn. Dit draagt ook bij aan de leefbaarheid.
- Binnen Expeditie Fryslân zal de gedeputeerde de belangstelling polsen voor investeringen op de Wadden.

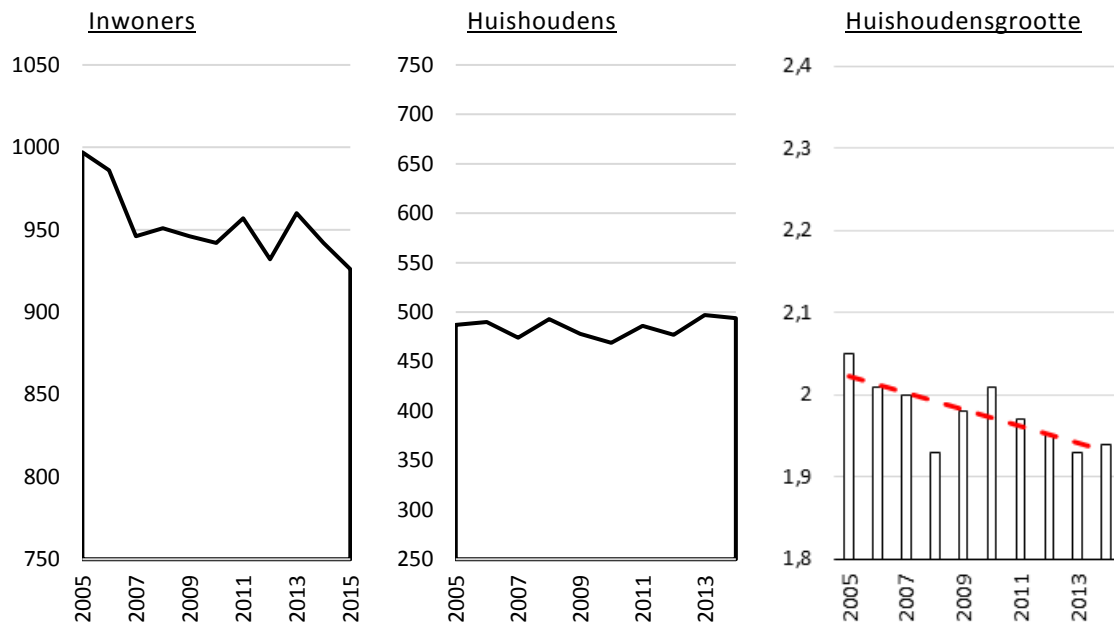
De komende maanden wordt met de input van vandaag de woonanalyse Waddeneilanden afgerond. De gedeputeerde spreekt de wens uit dat we over een half jaar een stuk verder zullen zijn en we deze bijeenkomst van 12 mei als heel goede aanzet zien.

BIJLAGE 3: ACHTERGRONDCIJFERS BIJ DE ANALYSE

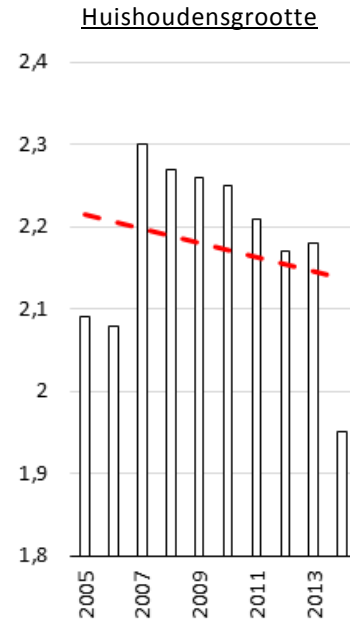
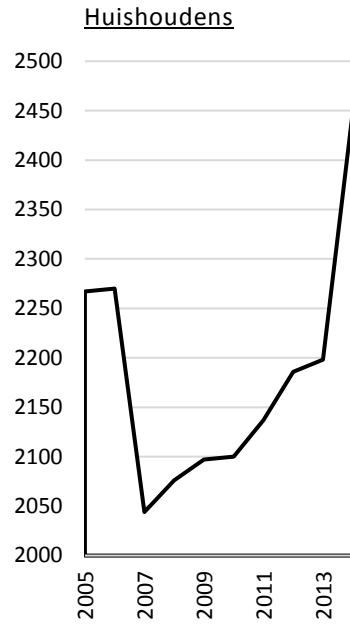
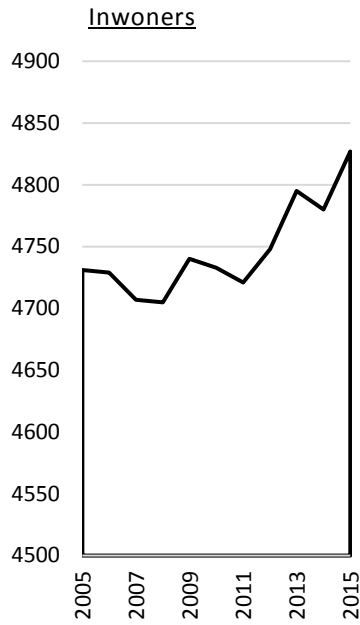
Ameland



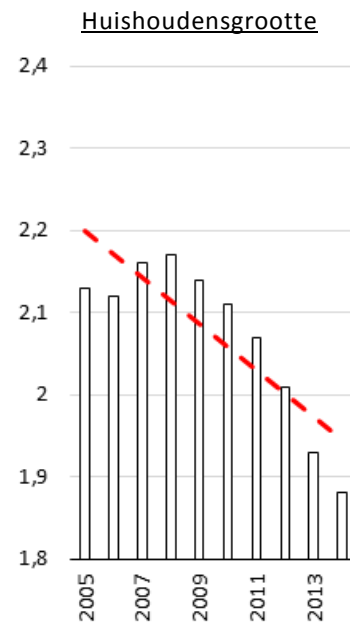
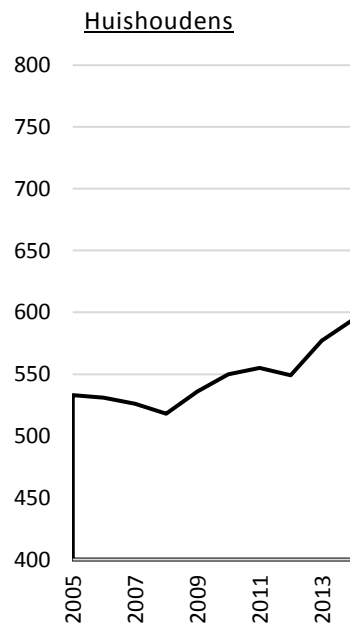
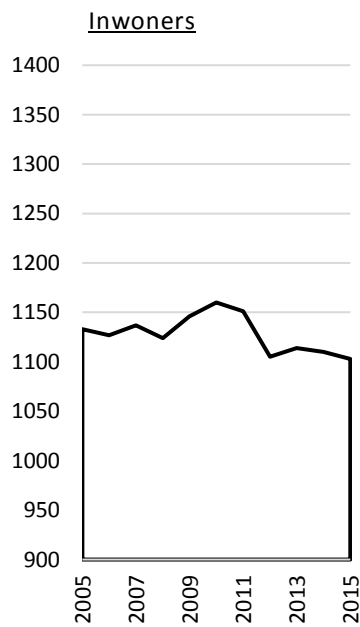
Schiermonnikoog



Terschelling



Vlieland



Totale binnenlandse migratie 2004-2014

Gevestigd	Ameland	Schiermonnikoog	Terschelling	Vleiland
0-15	93	41	155	85
15-24	723	255	1888	428
25-39	347	122	482	254
40-64	265	127	360	166
65-84	73	25	58	23
85+	13	7	21	7
Totaal	1514	577	2964	963

Vertrokken

0-15	-102	-45	-188	-123
15-24	-890	-290	-1714	-454
25-39	-350	-141	-574	-249
40-64	-215	-109	-285	-179
65-84	-75	-25	-70	-29
85+	-7	-7	-25	-5
Totaal	-1639	-617	-2856	-1039

Saldo

0-15	-9	-4	-33	-38
15-24	-167	-35	174	-26
25-39	-3	-19	-92	5
40-64	50	18	75	-13
65-84	-2	0	-12	-6
85+	6	0	-4	2
Totaal	-125	-40	108	-76

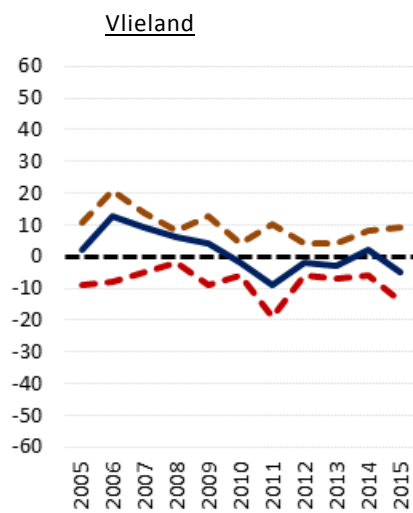
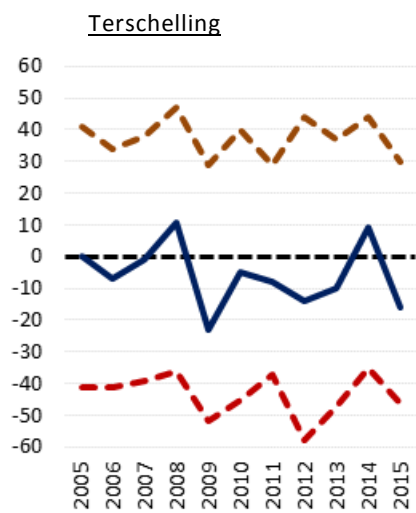
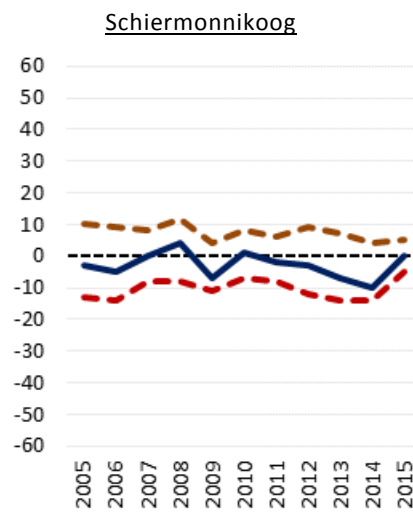
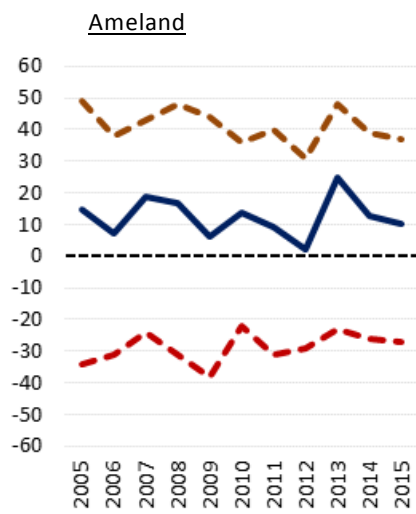
Gemiddelde jaarlijkse binnenlandse migratie 2004-2014

Gevestigd	Ameland	Schiermonnikoog	Terschelling	Vleiland
0-15	8	4	14	8
15-24	66	23	172	39
25-39	32	11	44	23
40-64	24	12	33	15
65-84	7	2	5	2
85+	1	1	2	1
Totaal	138	52	269	88

Vertrokken				
0-15	-9	-4	-17	-11
15-24	-81	-26	-156	-41
25-39	-32	-13	-52	-23
40-64	-20	-10	-26	-16
65-84	-7	-2	-6	-3
85+	-1	-1	-2	0
Totaal	-149	-56	-260	-94

Saldo				
0-15	-1	0	-3	-3
15-24	-15	-3	16	-2
25-39	0	-2	-8	0
40-64	5	2	7	-1
65-84	0	0	-1	-1
85+	1	0	0	0
Totaal	-11	-4	10	-7

Geboorte/sterfte saldo 2005-2015



Inwoners naar leeftijd

	Ameland	Schiermonnikoog	Terschelling	Vlieland
0-15	18%	14%	13%	13%
15-24	9%	8%	15%	11%
25-39	17%	14%	15%	16%
40-64	36%	37%	35%	40%
65-84	19%	22%	19%	18%
85+	2%	3%	2%	2%
Totaal	3590	925	4825	1105

Ontwikkeling inwoners naar leeftijd 2005-2015

	Ameland	Schiermonnikoog	Terschelling	Vlieland
0-15	98%	86%	89%	71%
15-24	103%	107%	119%	111%
25-39	95%	83%	86%	85%
40-64	98%	96%	99%	103%
65-84	128%	115%	122%	125%
85+	116%	112%	107%	92%
	90	-30	90	-30

Huishoudens naar leeftijd

	Ameland	Schiermonnikoog	Terschelling	Vlieland
15-24	3%	5%	16%	8%
25-34	13%	11%	11%	15%
35-44	16%	14%	14%	18%
45-64	37%	37%	33%	36%
65-74	19%	17%	16%	13%
75-84	8%	10%	7%	7%
85+	4%	6%	3%	3%
	1595	495	2450	595

Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd 2004-2014

	Ameland	Schiermonnikoog	Terschelling	Vlieland
15-24	78%	109%	279%	125%
25-34	111%	98%	104%	127%
35-44	94%	87%	86%	89%
45-64	98%	103%	100%	108%
65-74	127%	112%	133%	117%
75-84	116%	101%	93%	130%
85+	142%	119%	95%	99%
	80	10	295	50