



1



Woonvisie 2017 - 2022

Ambities ten aanzien van wonen

- Een hoogwaardig toeristeneiland – personeel een goede woonruimte bieden
- Een vitaal wooneiland
- Je kunt op Ameland blijven wonen

www.avw2.nl

2

Elf afspraken voor het wonen

1. We moeten samen werken aan oplossingen
2. Pragmatisch werken aan de onderkant van de markt
3. De doelgroep verbreden: Extra doelgroep 30.000 - 60.000 Euro – middeninkomens
4. Economische binding? Welkom als bewoner!
5. Ondernemers: zelf voor seizoenshuisvesting zorgen
6. Jaar-rond functies: jaar rond goed wonen
7. GWA: nieuwe huurwoningen toevoegen
8. De gemeente laat de markt aan de markt
9. Actieve grondpolitiek, ruimte bieden
10. Wonen en Zorg: wonen en organisaties vernieuwen
11. Duurzaam wonen

1. We moeten samen werken aan oplossingen

Wat hebben we gedaan:

- Intensief overleg met aanwezige zorgpartijen op Ameland
- Initiatief genomen voor de opzet van een huurdersvertegenwoordiging
- Inzet tijdelijke personeelshuisvesting in te slopen woningen GWA
- Ervaringen uitgewisseld met overige Waddeneilanden
- Gezamenlijke reactie Waddeneilanden nieuwe huisvestingswet

2: Pragmatisch werken aan de onderkant van de markt

Wat hebben we gedaan:

- Sociale huurwoningen zijn ontwikkeld
- Vrije verkoop van kavels
- Verkoop van kluswoningen
- Verkoop nieuwbouwwoningen (betaalbaar) – actieve inzet van gemeente Ameland
- Verkoop – starterslening en uitgifteregels
- Zelfbewoningsplicht

3. De “doelgroep” verbreden: 60.000 euro als bovengrens

Wat hebben we gedaan:

- Het inschrijvings- en toewijzingsbeleid GWA is aangepast ten aanzien van de inkomensgrenzen en liberalisatiehuurprijsgrens
- Huisvestingverordening is aangepast – economische en langdurig (standaard) maatschappelijke bindingseisen inclusief voorrangsregels

4: Economische binding? Welkom als bewoner!

Wat hebben we gedaan:

- Huisvestingsverordening is aangepast – voorrangsregels
- Inschrijvingsbeleid is herijkt

5. Ondernemers: zelf voor seizoenshuisvesting zorgen

Wat hebben we gedaan:

- Sloopwoningen GWA beschikbaar gesteld voor tijdelijke personeelshuisvesting
- Intensief overleg gevoerd met ondernemers – “hoe kan gemeente Ameland helpen om een goede huisvesting te vinden voor de werknemers”
- Conform afspraak maximaal meegedacht binnen de kaders en procedures
- Overleg en ideeën aangedragen voor tijdelijke huisvesting en meebewogen met ideeën

6: Jaar-rond functies: jaar rond goed wonen

Wat hebben we gedaan:

- (Nieuwbouw) huurwoningen beschikbaar voor aspirant huurders met economische binding
- Aanpassing huisvestingsverordening en toewijzingsbeleid

7: GWA nieuwe huurwoningen toevoegen

Wat hebben we gedaan

- 43 huurwoningen toegevoegd
- Huurprijzen variëren onder- en boven de liberalisatiegrens (afhankelijk van gezinsinkomen en locatie)
- Variatie in 2- en 3 slaapkamer woningen
- Verdeling over de dorpen Ballum, Buren, Hollum en Nes

8: De gemeente laat de markt aan de markt

Wat hebben we gedaan:

- Vrije verkoop kavels
- In afwijking van de woonvisie heeft Gemeente Ameland zich ingezet voor de realisatie van (betaalbare) verkoopwoningen - soortgelijk als huurwoningtype van GWA
- In afwijking van de woonvisie is Gemeente Ameland verder gegaan bij de bescherming van de koopmarkt. Gemeente Ameland heeft de verkoopprijs in stappen opgehoogd van 300.000 naar 525.000 WOZ waarde

9: Actieve grondpolitiek, ruimte bieden

Wat hebben we gedaan

- Over het hele eiland diverse percelen aangekocht t.b.v. ontwikkelingsplannen voor huur, koop en vrije kavels
- Afspraken gemaakt met provincie Fryslân voor de ontwikkelingsmogelijkheden.

10. Wonen en zorg: wonen en organisatie vernieuwen

Wat hebben we gedaan:

- Brandveiligheid van Woonzorgcentrum De Stelp en aanleunwoningen conform vigerende eisen bouwbesluit aangepakt.
- Planontwikkeling “De Nieuwe Stelp” vormgegeven van 24 zorgappartementen t.b.v. De Kwadrantgroep en 20 huurappartementen GWA
- Aankoop terrein huidige Stelp t.b.v. planontwikkelingen betaalbare nieuwbouwwoningen (incl. sociale huurwoningen)

11: Duurzaam wonen

Wat hebben we gedaan:

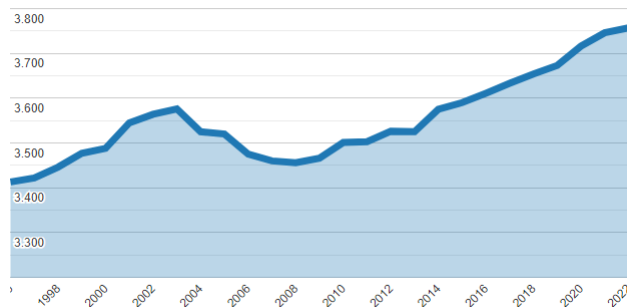
- De nieuwbouw GWA huurwoningen zijn energieneutraal (met zonnepanelen)
- De nieuwbouw GWA huurwoningen zijn voorzien van een warmtepomp
- Woningen conform bouwbesluit + aanvullende duurzaamheidsmaatregelen
 - Resultaat – zeer lage energielasten
- Huidig GWA woningbezit – ruim 200 woningen – upgrade 2 labelstappen
- 6 Monumentale panden – upgrade isolerende beglazing van enkel naar dubbel (uitvoering in 2023)
- Monitoring gebruik via App

Woningmarktanalyse

- Demografische ontwikkeling – Ameland groeit
- Inwoners naar leeftijdsklasse
- Woningvoorraad

Ameland groeit

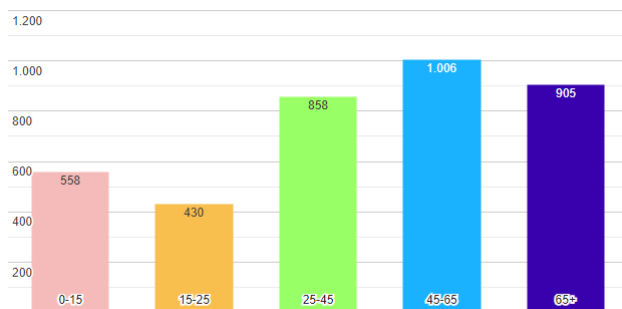
Aantal inwoners - Gemeente Ameland



Inwoners in de gemeente Ameland, 1996 tot en met 2022.

Ameland vergrijst

Inwoners naar leeftijd - gemeente Ameland



Bevolking, leeftijdsgroepen: aantal inwoners op 1 januari 2022 per leeftijdsgroep.

Bevolking	Waarde
Inwoners	3.757
Mannen	1.894
Vrouwen	1.863
0 tot 15 jaar	558
15 tot 25 jaar	430
25 tot 45 jaar	858
45 tot 65 jaar	1.006
65 jaar of ouder	905
Ongehuwd	1.744
Gehuwd	1.568
Gescheiden	234
Verweduwd	211

Bron: allecijfers.nl – december '22

www.avw2.nl

17

Ameland WOZ-waarde ontwikkeling

Ontwikkeling WOZ-waarde 2017 <> 2022									
X € 1.000	tot 150	150-225	225-300	300-375	375-450	450-525	>525	totaal	stijging
Jaartal									
2017	233	483	434	223	49	14	14	1450	1,9%
2018	221	479	428	238	70	17	16	1469	4,4%
2019	215	446	417	278	98	14	18	1486	4,7%
2020	204	428	402	302	118	26	20	1500	3,4%
2021	166	381	385	342	174	41	31	1520	7,5%
2022	143	202	383	343	283	147	75	1576	20,3%*

* stijging t.o.v. 2017 in vergelijking met 2022. De overige percentages zijn t.o.v. voorgaand jaar.

Bron: WOZ gemeente Ameland

www.avw2.nl

18

Ameland GWA groeit

Ontwikkeling GWA huurprijzen woningbezit						
Huurprijs	Tot € 411	€ 411 - € 592	€ 593 - € 634	€ 635 - € 711	>€ 711	Totaal
2017	47	191	11	4	0	256
2022	10	111	36	52	81	290

Bron: ERP systeem GWA/ NCCW

www.avw2.nl

19

Ameland actief woningzoekenden

Actief woningzoekenden op Ameland					
Leeftijd	Jonger dan 24	24 - 44	45 - 65	65+	Totaal
2017	13	46	21	17	97
2022	24	96	46	48	214

Bron: Woningzoekende administratie GWA

www.avw2.nl

20

Ameland mutatiewoningen – respons en wachttijd

Jaartal	Aantal woningmutaties	Gemiddeld aantal reacties op woningen	Gemiddelde wachttijd
2019	24	12	onbekend
2020	21	10,5	26,5 maanden
2021	40 (incl. nieuwbouw)	8,5	20,5 maanden
2022	50 (incl. nieuwbouw)	5,9	19,8*

*Hoogste wachttijd 100 maanden – laagste wachttijd kleiner dan 1 maand

Bron: Mutatie- en reactie overzicht GWA

www.avw2.nl

21

Ameland energielabels

Energielabel	Aantal van EI geregistreerd [-]
A	59
A+++	43
B	83
C	93
D	9
E	1
F	2
G	1
Eindtotaal	291

Bron: Mutatie- en reactie overzicht GWA

www.avw2.nl

22

Nationale prestatieafspraken

 Ministerie van Binnenlandse Zaken en
 Koninkrijksrelaties

Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting

Vanaf 2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft. Woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk maken met steun van de provincies wederkerige afspraken om de bijna 2 miljard die hierdoor jaarlijks vrijkomt te investeren in:



Bron: Mutatie- en reactie overzicht GWA

www.avw2.nl