




College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Schiermonnikoog
Postbus 20
9166 ZP SCHIERMONNIKOOG

Leeuwarden, 14 maart 2017

Verzonden,

14 MAART 2017

Ons kenmerk : 01402161
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door :  / (058) 292  of  @fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :
Onderwerp : Concept Woonvisie Schiermonnikoog 2017+

Geacht college,

Op 27 februari 2017 is hebben wij uw concept woonvisie Schiermonnikoog 2017+ ontvangen. Hierbij geven wij onze reactie.

Algemeen

Gelet op de specifieke woningmarktsituatie van de Waddeneilanden is een nadere analyse uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in de oplevering van de 'Woningmarktanalyse Friese Waddeneilanden' begin 2016. Deze woningmarktanalyse vormt de basis voor een nadere uitwerking in deze woonvisie.

Wij onderschrijven de constatering dat de woningmarkt van Schiermonnikoog wezenlijk anders functioneert dan die van gemeenten aan vaste wal. Dit vraagt om een goede afweging en keuze te maken in de benodigde woningwoningvoorraad (kwantiteit) voor de juiste doelgroep (kwaliteit). Doorstroming, maar vooral ook betaalbaarheid staan voorop om de woningmarkt weer in beweging te krijgen. Daarnaast geeft u terecht aan dat dit niet de twee enige elementen zijn om de woningmarkt in beweging te krijgen. Hiervoor moet er aan meerdere 'raderen' gedraaid worden.

Kwantiteit

Uit de 'Woningmarktanalyse Friese Waddeneilanden' komt naar voren dat er voor Schiermonnikoog een kwantitatieve behoefte is voor ongeveer 40 tot 45 woningen. In uw woonvisie maakt u een verdere verdiepingsslag en komt u op 25 tot 55 woningen, mede afhankelijk van de doelgroep die voor doorstroming op de woningmarkt kan zorgen. Wij onderschrijven dat het gaat om het toevoegen van kleine aantallen en niet om tientallen woning tegelijkertijd en dat het geen statische aantallen betreft. Daarom zouden wij kunnen instemmen met het

werken van een bandbreedte tussen de 25 en 55 woningen voor de komende 10 jaar (periode 2016 tot 2026). Wij adviseren u wel om daarbij tussentijds de effecten te analyseren die optreden na de toevoeging van de woningen, zodat u ook in een volgende fase de juiste keuzes kunt maken die passen uw specifieke woningmarkt. Daarbij zal voorop moeten staan dat het de voorkeur verdient om zoveel mogelijk te kijken naar de mogelijkheden die er zijn binnen bestaand stedelijk gebied alvorens op een uitleglocatie te ontwikkelen.

Kwalitatief

Uit de woonvisie blijkt dat er sprake is van een mismatch tussen vraag aanbod met name wat betreft de doelgroepen met een laag- en middeninkomen. Daarnaast gaat het specifiek ook om 'eilanderwerkers' met een laaginkomen die momenteel verblijven in tijdelijke woonvormen en om de piek van de seizoenwerkers.

Eind 2015 zijn op Schiermonnikoog de zogenaamde 'doorstroomwoningen' opgeleverd om te voorzien in een dringende behoefte van mensen die een (tijdelijke) betrekking hebben op het eiland, maar nog geen geschikte woonruimte. Omdat u als gemeente wilt experimenteren met diverse (woon)mogelijkheden missen wij inzicht in de ervaringen die het afgelopen jaar zijn opgedaan met deze doorstroomwoningen. Wij adviseren u om uw woonvisie op dit punt aan te vullen.

Grip op de bestaande woningvoorraad

Randvoorwaarde is het blijvend betaalbaar houden van de (nieuwe)woningvoorraad. Wij vinden dat dit niet alleen moet gelden voor de nieuwe woningvoorraad, maar ook voor de bestaande woningvoorraad om zo doorstroming te blijven bevorderen.

U hebt in uw woonvisie een aantal interessante mogelijkheden uitgewerkt om grip te kunnen houden op de betaalbaarheid van de woningen. U geeft aan dat u voor de korte termijn er niets voor voelt om het bedrag van € 300.000,-- in uw huisvestingsverordening op te hogen zoals wordt aanbevolen in 'Woningmarktanalyse Friese Waddeneilanden'. U verwacht dat de effecten nihil zullen zijn en het zorgt voor meer administratieve taken. Wij willen u toch in overweging meegeven om de koopgrens in uw Huisvestingsverordening te verhogen. Een verhoging van dit bedrag kan leiden tot positieve effecten, zoals bijvoorbeeld een verlagend effect van de vraagprijs in combinatie met de maatschappelijke bewustwording. Ook dit zou naar onze mening de doorstroming op de woningmarkt van Schiermonnikoog ten goede kunnen komen.

Tweede woning

Bij de totstandkoming van uw Woonplan in 2011 hebben wij een opmerking gemaakt over het tweede woningbezit in uw gemeente. Gelet op de totale woningvoorraad binnen uw gemeente gaat het met 83 woningen toch om een significant aantal. Wij hebben er op aangedrongen werk te blijven maken van de handhaving als permanent woninggebruik. Ook in de Woningmarktanalyse Friese Waddeneilanden wordt opgemerkt dat u in vergelijking met uw buurgemeenten De Wadden geen actief beleid hierop voert.

U geeft aan dat het tweede woningbezit van belang is voor deeltijdbewoners, omdat zij een belangrijke groep zijn voor het eiland door bijvoorbeeld werk. Niet duidelijk in beeld is hoeveel van deze 83 woningen daadwerkelijk als tweede woning worden benut door tijdelijke bewoners die een economische binding hebben met het eiland. Ons advies is om uw visie op dit punt aan te passen en bij de herziening van het bestemmingsplan duidelijk in beeld te hebben welke woningen als tweede woning worden benut en waar sprake is van een economische binding met het eiland. Deze woningen zouden dan een nadere aanduiding kun-

nen krijen op de verbeeding. Voor de overige woningen/eigenaren/gebruikers kan gebruik gemaakt worden van het overgangsrecht met een uitsterfconstructie of overgangsrecht op naam. Daarmee geeft u ook een signaal af dat een verdere ontwikkeling naar tweede woningbezit wordt ontmoedigd.

Conclusie

Gelet op vorenstaande zien wij, met u, voor de periode 2016 tot 2026 een woningbouwruimte binnen de bandbreedte 25 tot 55 woningen. Wij zijn van mening dat een toevoeging van woningen parallel moet lopen met het krijgen van grip op de bestaande woningvoorraad.

Wij gaan ervan uit dat u na vaststelling de woonvisie een (al dan niet voorgenomen dynamisch) woningbouwprogramma op grond van artikel 3.1.1 van de Verordening Romte 2014 aan ons voorlegt voor instemming.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,



Drs. A.A.M. Brok, voorzitter



A.J. van den Berg, secretaris



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen