

Eerste herziening Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling; Programma +135+

Het Programma +135+ is vastgesteld op 29 januari 2019. Sindsdien wordt uitvoering gegeven aan het programma. Tijdens de gesprekken met initiatiefnemers en aannemers zijn knelpunten geconstateerd. Om de doelstellingen van de Woonvisie beter te kunnen bereiken is besloten om het Programma + 135 + te wijzigen.

De geconstateerde knelpunten, de overwegingen tot het aanpassen van het Programma +135+ en de wijzigingen van het Programma zijn per onderdeel omschreven.

De verdeling over de dorpen is gewijzigd

Knelpunt:

De verdeling van woningaantallen over de dorpen, komt niet overeen met de behoefte in de praktijk.

Overwegingen:

De verdeling is gebaseerd op onderzoek in het verleden en op het feit dat er “om oost” een grotere behoefte bleek. Om te voorkomen dat goede woningbouwplannen in dorpen waar een overprogrammering is ontstaan, niet door kunnen gaan, terwijl er in andere dorpen niet voldoende initiatieven komen (onderprogrammering), is het raadzaam om de verdeling globaler te maken, zodat er meer uitruil van woningbouwaantallen kan plaatsvinden tussen de dorpen en de ambitie om 135 woningen te realiseren kan worden gehaald.

Wijzigingen:

De indeling in dorpen West-Terschelling, Midsland, Hoorn en overige dorpen wordt aangepast in:

West: West-Terschelling, Halfweg, Hee

Midden: Kaart, Baaiduinen, Kinnum, Striep, Midsland, Landerum

Oost: Formerum, Lies, Hoorn, Oosterend

De aantallen woningen worden herverdeeld op basis van de gebleken behoefte, met behoud van voldoende woningen voor Oost.

De kooprijsgrenzen zijn aangepast

Knelpunten

Voor de maximaal bepaalde koopgrenzen kan niet/heel moeilijk worden gebouwd. Hoe wordt, bij de bepaling van de koopgrens, omgegaan met uitgifte in erfpacht.

Overwegingen

Bij veel gesprekken over het Woonprogramma wordt genoemd dat de kooprijzen niet haalbaar zijn. Ook plaatselijke bouwbedrijven hebben hier aan gerekend en hetzelfde signaal afgegeven. De prijzen kunnen niet gehaald worden als duurzaamheidsmaatregelen (energieneutraal) en grond meegerekend moeten worden.

Het Uitvoeringsprogramma gaat uit van betaalbare woningen voor de doelgroepen. Betaalbaarheid hangt in belangrijke mate samen met het beperken van de grootte van de woning en de hypotheekmogelijkheden. Dat moet een belangrijk uitgangspunt blijven binnen het Woonprogramma. Voor de blijvende betaalbaarheid is het van belang om de woning te kunnen bestemmen als sociale koopwoning. De woning mag dan niet meer dan € 310.000 inclusief grond kosten. Dit is ook de grens van de Nationale Hypotheek Garantie. Anderzijds is het ook van belang dat er woning kunnen worden gebouwd die ruimtelijke kwaliteit uitstralen en die aan de duurzaamheidsvereisten kunnen voldoen.

Om ook in de toekomst invloed te kunnen houden op wie er woont en wat er gebouwd wordt overwegen enkele initiatiefnemers om te kiezen voor erfpacht. De bepaling dat een deel van de koopgrens bestaat uit grondkosten gaat niet op bij uitgifte in erfpacht.

Wijzigingen

De koopgrenzen worden aangepast, in die zin dat de grondcomponent er buiten wordt gelaten (er werd 1/8 deel meegerekend voor de grond), de prijsindexatie wordt toegepast en dat er rekening wordt gehouden met de gemeentelijke duurzaamheidseisen (strenger dan het Bouwbesluit). Vanwege de rijks- en NHG grens voor een sociale koopwoning wordt de prijs gemaximeerd.

De maximale koopprijzen worden dan €170.000, € 228.000, € 275.000.

Door deze aanpassing kan er respectievelijk € 34.000, € 47.312,50 en € 49.250 meer in de woning geïnvesteerd worden dan voorheen.

De prijsgrenzen voor koopwoningen zijn in 2020:

Goedkoop	< € 170.000
Betaalbaar	< € 228.000
Sociale koopwoning	< € 275.000
Duur	> € 275.000

Door de grondcomponent uit de maximale koopgrens te halen is het niet nodig om een aparte bepaling over het erfpachtdeel op te nemen.

De huurprijsgrenzen zijn aangepast

Knelpunten

Bij een huurprijs van € 610 is geen sprake van markthuur. De huurprijzen sluiten niet meer aan bij de huurtoeslaggrenzen en de Huisvestingsverordening.

Overwegingen

Markthuur is met name beoogd voor doorstromers en “tussen wal en schip’ers”. Deze doelgroepen kunnen tot een huur van € 720 (de huurliberalisatiegrens, prijspeil 2019) terecht bij WoonFriesland. In 2020 gaat de huurliberalisatiegrens naar € 737.

In de Huisvestingsverordening is de maximale markthuur gesteld op € 936 (prijspeil 2020).

Met een huurprijscheck op basis van het woningwaarderingstelsel wordt gecontroleerd of de woning een huurprijs krijgt die valt binnen de huurprijs voor de doelgroep. Energiezuinige woningen en relatief kleine woningen met 2 slaapkamers blijken echter al een puntenaantal te hebben die een te hoge maximaal redelijke huur oplevert. Wel vallen deze woningen binnen de maatvoering uit de Beleidsregels nieuwe woningen en zijn in verblijfsoppervlakte vergelijkbaar met een sociale huurwoning.

Wijzigingen

Het Uitvoeringsprogramma wordt aangepast in die zin dat het bij markthuur gaat om woningen met een huur tussen de huurliberalisatiegrens en de huurprijsgrens uit de Huisvestingsverordening Terschelling (€ 936 kale huur per maand, prijspeil 2020).

De overige huurprijsgrenzen worden aangepast aan de wijzigingen in de huurtoeslaggrenzen: € 424 wordt € 432 en € 720 wordt € 737.

De prijsgrenzen voor huurwoningen zijn in 2020:

Goedkoop (tot kwaliteitskortingsgrens)	< € 432
Betaalbaar (kwaliteitskortingsgrens tot huurliberalisatiegrens)	€ 432 - € 737
Markt-of middenhuur (huurliberalisatiegrens tot huurprijsgrens Huisvestingsverordening)	€ 737 - € 936

Toegestaan wordt dat de uitkomst van de huurberekening volgens het woningwaarderingssysteem

- voor een particuliere sociale huurwoning maximaal € 920 bedraagt als de ontwikkelaar bereid is de daadwerkelijke huurprijs te maximeren op de huurtoeslaggrens van € 737, en
- voor de particuliere markthuur/middenhuur maximaal € 1.170 bedraagt, als de ontwikkelaar bereid is de daadwerkelijke huurprijs te maximeren op de huurprijsgrens uit de huisvestingsverordening (€ 936).

Dit wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst die met elke initiatiefnemer wordt gesloten.

Ook particulieren en bedrijven kunnen huurwoningen bouwen

Knelpunten:

In Hoorn en “Alle dorpen” is geen mogelijkheid voor verhuur in de categorie €424-€720, niet door particulieren en niet door bedrijven aan vast personeel. Ook is er geen mogelijkheid voor verhuur aan jonge starters (<€424) door particulieren.

Overwegingen:

In de praktijk blijkt dat initiatiefnemers soms liever willen verhuren aan de doelgroep dan verkopen. Het betreft veelal een locatie op het eigen erf, waarbij men graag de zeggenschap houdt over wie er op hun erf woont. Of de woning wordt verkocht of verhuurd doet aan de doelstellingen uit het Uitvoeringsprogramma geen afbreuk. Als er maar voor de doelgroepen wordt gebouwd.

Wijzigingen:

Particulieren en bedrijven die vast personeel willen huisvesten krijgen de mogelijkheid om voor de doelgroepen jonge starters, starters en doorstromers huurwoningen te bouwen met een bij de doelgroep passende huurprijs. Het onderscheid tussen het bouwen van een huur- of koopwoning binnen de prijs categorie behorende bij een doelgroep vervalt. De keuze voor het bouwen van een huur- of koopwoning is aan de initiatiefnemer.

Middenhuur is voor doorstromers, maar niet alleen voor doorstromers uit een sociale huurwoning

Knelpunt

De bepaling dat de categorie middenhuur met name bedoeld is voor doorstromers uit een sociale huurwoning is te beperkend

Overwegingen

Het doel is het realiseren van doorstroming. Die ontstaat ook als iemand een goedkopere woning achterlaat of een goedkopere huurwoning die niet van WoonFriesland is. Ook moet het voor particulieren mogelijk zijn om een middenhuur woning te verhuren aan eigen kinderen, ouders of andere familieleden die tot de categorie “tussen wal en schip’ers” behoren. Dit zijn huishoudens die te veel verdienen om een sociale huurwoning te kunnen huren en te weinig om een hypotheek te krijgen voor een sociale koopwoning.

Wijzigingen

Middenhuur (of markthuur) woningen zijn bedoeld voor doorstromers. Een ontwikkelaar kan de middenhuurwoning verhuren aan een doorstromer uit een woning van WoonFriesland, uit een goedkopere particuliere huurwoning, aan eigen kind/kinderen, eigen ouder(s), of andere familieleden als de andere familieleden behoren tot de categorie “tussen wal en schip’ers”.

De definitie van een doorstromer is verruimd

Knelpunten:

Er is geen mogelijkheid voor ouders die voor zichzelf een kleinere woning willen bouwen en de eigen woning over willen doen aan een kind of een woningzoekende die aan de bindingseisen voldoet.

Overwegingen:

Dit past nu niet in het Uitvoeringsprogramma omdat dat er vanuit gaat dat er doorstroming moet plaatsvinden van een goedkope naar een duurdere woning. Toch kan ook deze constructie indirect de gewenste doorstroming op gang brengen als de nieuwe bewoner van het bestaande (duurdere huis) een goedkopere woning op Terschelling achterlaat. Het feit dat dan de nieuwe woning bewoond gaat worden door mensen die uit die duurdere woning komen doet dan geen afbreuk aan het gewenste resultaat van doorstroming.

Het bouwen van een gelijkvloerse woning maakt het ouderen mogelijk langer zelfstandig te blijven wonen.

Wijzigingen:

De eis van doorstroming wordt aangepast in die zin dat ook doorstroming van een duurdere naar de goedkopere nieuwe woning mogelijk wordt, mits de bestaande duurdere woning dan bewoond gaat worden door een maatschappelijk of economisch aan Terschelling gebonden woningzoekende die op Terschelling een woning achterlaat met een WOZ waarde beneden de kooprijsgrens uit de Huisvestingsverordening of de bestaande duurdere woning een WOZ waarde heeft beneden de kooprijsgrens uit de Huisvestingsverordening. Met deze voorwaarden moet de woning verkocht worden aan een maatschappelijk of economisch aan Terschelling gebonden woningzoekende, waardoor doorstroming plaatsvindt.

De definitie van een doorstromer wordt hierop aangepast en wordt als volgt:

Een doorstromer is een maatschappelijk of economisch aan Terschelling gebonden huishouden dat al op Terschelling woont en verhuist, waardoor er een woning op Terschelling vrijkomt,

- van een goedkopere naar een duurdere woning, of
- van een duurdere naar een goedkopere woning, mits
 - de bestaande duurdere woning een sociale huurwoning van WoonFriesland is, of
 - de bestaande duurdere woning een WOZ waarde heeft beneden de kooprijsgrens uit de Huisvestingsverordening, of
 - de bestaande duurdere woning bewoond gaat worden door een maatschappelijk of economisch aan Terschelling gebonden woningzoekende die op Terschelling een woning achterlaat met een WOZ waarde beneden de kooprijsgrens uit de huisvestingsverordening, of
 - de goedkopere nieuwe woning bewoond gaat worden door maatschappelijk of economisch aan Terschelling gebonden
 - eigen kind/kinderen van de ontwikkelaar van de nieuwe woning, of
 - ouders van de ontwikkelaar van de nieuwe woning, of
 - andere familieleden van de ontwikkelaar van de nieuwe woning, mits deze familieleden behoren tot de categorie "tussen wal en schip'ers",

De definitie van een starter is verruimd.

Knelpunt

Het is niet mogelijk voor vestigers, die voldoen aan de bindingseisen, een woning te realiseren binnen het woonprogramma.

Overwegingen

In het Uitvoeringsprogramma gaat het in essentie om woningbouw voor de doelgroepen van Terschelling. Een andere doelgroep is voldoende woonruimte voor personeel van de eilander bedrijven. Die kunnen van de vaste wal komen. Het woonprogramma moet hier ook mogelijkheden voor bieden.

Wijzigingen

Ook werknemers van bedrijven die op Terschelling een fysieke vestiging hebben, maar nog niet op Terschelling wonen, worden beschouwd als starter, als zij voldoen aan de economische bindingseisen. De definitie van starter wordt verruimd.

Een starter is

- een jongere die voor het eerst zelfstandig gaat wonen en maatschappelijk of economisch gebonden is aan Terschelling, of
- een vestiger (een woningzoekende die zich nieuw in de gemeente gaat vestigen) die werknemer is bij een bedrijf met een fysieke vestiging op Terschelling, op het moment van indiensttreding niet op Terschelling woont en maatschappelijk of economisch gebonden is aan Terschelling.

Koopwoning tot € 275.000 ook voor starters

Knelpunt

Voor starters is het niet mogelijk om een gezinswoning te bouwen.

Overwegingen

Een aantal jonge starters heeft de wens om een gezinswoning te bouwen om er ook in de toekomst te kunnen blijven wonen. Met uitzondering van Hoorn is dit niet mogelijk binnen de maximale koopgrenzen voor starters.

Wijzigingen

Voor jonge starters en starters wordt het mogelijk om op alle locaties een woning tot dezelfde maximale koopprijs als een doorstromer te bouwen.

Tijdelijke verhuur voorafgaand aan bewoning door de beoogde bewoner wordt mogelijk

Knelpunt

Het is niet mogelijk om een woning eerst te verhuren aan een aan Terschelling gebonden woningzoekende en later te verkopen of te verhuren aan de beoogde bewoner.

Overwegingen

Een aantal ouders wil gebruik maken van de mogelijkheid om op het eigen erf een woning te bouwen en deze woning op termijn verkopen of verhuren aan de eigen kinderen. In de tussentijd wordt de woning verhuurd aan een woningzoekende. Dit is momenteel niet mogelijk vanwege de verplichte zelfbewoning gedurende 10 jaar door de 1e bewoner. De gevraagde variant levert een bijdrage aan het verminderen van de problemen op de woningmarkt.

Wijzigingen

Het Uitvoeringsprogramma en de anterieure overeenkomst wordt aangepast in die zin dat het mogelijk wordt om de woning eerst tijdelijk te verhuren aan een maatschappelijk of economisch gebonden woningzoekende die past binnen de doelgroep waarvoor de woning definitief beoogd is. De huur mag niet hoger zijn dan de huurprijs voor die doelgroep. De beoogde definitieve bewoner moet bekend zijn en voldoen aan de bindingseisen.

Lytse húskes voor alle leeftijden.

Knelpunt:

Voor oudere starters en voor doorstromers is nu geen mogelijkheid in de categorie “Lytse húskes”.

Overwegingen:

Lytse húskes is niet alleen een betiteling voor een klein huisje, maar ook voor een bepaalde levensstijl (ontspullen, duurzaam, klein wonen, etc.). Deze levensstijl is niet gekoppeld aan één leeftijdsgroep. Sterker nog: juist de 30'ers trekt deze levensstijl aan en in mindere mate de jonge starters. Om de categorie “Lytse húskes” voor de juiste doelgroepen te kunnen benutten is aanpassing van het Uitvoeringsprogramma nodig.

Wijzigingen:

De bouw van lytse húskes wordt ook voor starters boven 23 jaar en voor doorstromers mogelijk gemaakt. De maximale koopprijs blijft gehandhaafd. Door het verhogen van de grens voor goedkope koopwoningen bedraagt deze in 2020 €170.000.

Rood voor rood ook voor andere ontwikkelingen

Knelpunt

Er is geen mogelijkheid binnen de categorie “Rood voor rood” voor andere sloop en nieuwbouw dan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

Overwegingen

In de praktijk kan vanwege de ruimtelijke kwaliteit ook andere bebouwing voor sloop in aanmerking komen, waardoor extra mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen ontstaan.

Wijzigingen

“Rood voor rood” wordt ook voor andere functioneel overbodige en ruimtelijk verstorende bebouwing mogelijk gemaakt.

De indienings- en realisatietermijnen zijn verruimd

Knelpunten

De realisatietermijn wordt gezien de huidige drukte bij de aannemers en bouwbedrijven onmogelijk geacht.

Overwegingen

Het Uitvoeringsprogramma is opgedeeld in fasen. De 1e fase gaat uit van start bouw voor 1 januari 2020, de 2e fase voor 1 januari 2021. De voorbereiding van bouwplannen neemt echter veel meer tijd dan verwacht en advies- en bouwbedrijven kunnen niet alle plannen binnen de gestelde termijnen oppakken. Ook de stikstof problematiek is van invloed. Bij het bepalen van de termijnen moet rekening gehouden worden met de toezegging van de wethouder om in april 2020 de raad te informeren over de stand van zaken rond de op 26 november 2019 aangenomen motie.

Wijzigingen:

De termijnen worden aangepast.

1 ^e fase aanvragen	Voor 1 maart 2020 indienen schetsplan bij Adviesteam Wonen
	Voor 1 juni 2020 ¹ indienen ontvankelijke aanvraag
	omgevingsvergunning

¹als de stikstofproblematiek het noodzakelijk maakt kunnen de termijnen verlegd worden tot 1 juli 2020