

Toelichting behorend bij het raadsvoorstel 'Woonvisie Schiermonnikoog 2017+'

Alle Schiermonnikogers moeten prettig op het eiland kunnen wonen. Een goede (betaalbare en passende) woning is daarvoor een belangrijke voorwaarde. Om dit mogelijk te maken vond Ons College het, met u als raad, belangrijk een visie te formuleren die zou kunnen fungeren als kader: de lat waarlangs wij de te nemen besluiten over wonen en leefbaarheid kunnen leggen. Het begrip visie kan heel mooi worden gedefinieerd als het hebben van een weloverwogen standpunt over een zaak met daaraan gekoppeld een inspirerend toekomstbeeld. Of als het vermogen om afstand te nemen van de dagelijkse praktijk; zich te concentreren op de hoofdlijnen en het langetermijnbeleid en dit te vertalen naar korte termijnbeleid. In het raadsvoorstel staat de woonvisie als volgt gedefinieerd: *het behouden en creëren van betaalbare woonruimte voor alle doelgroepen ten behoeve van een leefbare eilander gemeenschap.*

U hebt in de raadsvergadering van april 2017 verzocht om, naast de hoofdlijnen ook een inkijkje te geven in het langetermijnbeleid en het korte termijnbeleid behorende bij de visie. Dat willen wij in dit memo doen aan de hand van de onderwerpen bijbouwen, handhaven, zorg en duurzaamheid.

De woonanalyse laat zien dat er op korte termijn een aantal stappen moet worden genomen. Uw raad heeft zich in de vorige vergadering al wel uitgesproken over het feit dat wonen bovenaan de prioriteitenlijst staat en u kwam tot de conclusie dat de urgentie dermate hoog is dat het snelle acties rechtvaardigt. Omdat de voorraad te krap is moeten er woningen bij worden gebouwd. Dat kan door middel van uitbreiding met nieuwbouw of herstructurering. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat daarbij de ladder der verstedelijking leidend moet zijn. Naast bijbouwen is handhaven in de bestaande voorraad ook een belangrijke component. Deze twee acties staan naast elkaar en versterken elkaar, mits gelijktijdig en op korte termijn opgepakt. Omdat wij alle doelgroepen willen bedienen moet er speciaal aandacht komen voor de 24uurszorg, een doelgroep die nu nog niet kan worden bediend. Tenslotte moeten wij in alle stappen die wij ondernemen rekening houden met de hoge ambities die wij hebben richting een duurzaam eiland. Zowel in nieuwbouw als bij verbouw en herstructurering.

1. Nieuwbouw

In de woonanalyse is te zien dat momenteel vooral de kleine huishoudens (zowel jongeren als starters en de deeltijdwoners (economisch gebonden) niet voldoende aan bod komen. In mindere mate is er ook voorraad nodig voor gezinnen. Senioren zijn, los van de 24uurs zorg, momenteel voorzien. In gesprekken met de provincie Fryslân is duidelijk geworden dat wij, voordat wij kunnen beginnen aan het uitbreiden van ons dorp, eerst moeten kijken naar de mogelijkheden die diverse locaties bieden voor inbreiding. Daarnaast delen wij de opvatting van de provincie dat er geen panden met een woonbestemming moeten worden onttrokken aan de voorraad omdat wij te kampen hebben met schaarste.

Voorbeelden van locaties die voor inbreiding kunnen of al worden bekeken zijn:

- Oude brandweerkazerne, Noorderstreek
- Bezoekerscentrum, Torenstreek
- Busremise, Oosterreeweg
- Koffiekamer, Burgemeester van den Bergstraat
- Bouwplaats Dijkstra, Noorderstreek
- Koningshuis, Nieuwestreek
- Langestreek 11a

Natuurlijk staan niet al deze panden momenteel leeg. De mogelijkheid tot het (op korte termijn) realiseren van woningen hangt met veel factoren samen. Maar deze puzzel willen wij graag met u maken en vandaar dat wij onze visie ook tevens ambitie willen noemen. De ambitie om naast het realiseren en behouden van betaalbare woonruimte ook de rest van de puzzel met u te leggen. Het realiseren van woningen in, bijvoorbeeld, de oude brandweerkazerne brengt met zich mee dat de opslagfunctie die het pand momenteel heeft op een andere locatie zou moeten kunnen plaatsvinden. Daarbij is bijvoorbeeld wel te denken aan het bedrijventerrein op het Melle Grietjespad, mocht de

manege daar verdwijnen. Zo zoeken wij binnen de kaders die de provincie, woonanalyse en het bestemmingsplan ons geeft naar mogelijkheden om de puzzel op te lossen.

2. Handhaving

Zoals gezegd moeten en willen wij ons hard maken voor zoveel mogelijk woonactiviteit in de bebouwde kom. Naast een relatief klein aantal als zodanig bestemde recreatiewoningen zijn er 83 woningen met een permanente woonbestemming waar ook gebruik als tweede woning is toegestaan. Alle overige woningen binnen de bebouwde kom moeten permanent worden bewoond. Wij realiseren ons dat wij inzet moeten gaan plegen op het behoud van deze woningen voor de economisch en/of maatschappelijk gebonden doelgroep en voor nieuwe eilanders die doormiddel van permanente bewoning een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van Schiermonnikoog. Voor de uitvoering van onze inzet op dit vlak zullen wij te rade gaan bij onder andere de provincie en binnenlandse zaken. Maar om te beginnen hebben wij de positieve intentie nodig van de gemeenteraad om dit voortvarend op te pakken.

3. Duurzaamheid

Samen met onze inwoners en onze partners willen we een duurzame, toekomstbestendige woningvoorraad ontwikkelen. In de energiescan die in de woonanalyse is opgenomen, zien we dat veel woningen op ons eiland laag tot zeer laag scoren op energieverbruik. Dat is een zorg en ons College is voornemens om reductie van het energieverbruik te integreren in ons programma duurzaamheid. Dat zal dit jaar nog niet gebeuren, maar we kunnen wel een begin maken. Met WoonFriesland maken we afspraken over maatregelen om het energieverbruik van haar huurwoningen te verbeteren. Verduurzaming van de particuliere woningvoorraad is de verantwoordelijkheid van eigenaren. Als gemeente (/overheid) willen we particuliere eigenaren stimuleren om hun woning te verduurzamen.

4. Zorg

De transities in de zorg en ondersteuning sinds 1 januari 2015 hebben als gevolg dat inwoners langer in hun eigen leefomgeving zullen (moeten) blijven wonen en langer ondersteuning en zorg thuis moeten kunnen ontvangen.

Door de vergrijzing gaat het aantal senioren in ons dorp toenemen. Dit stelt eisen aan de woningen en woonomgeving van senioren, maar ook aan de zorg die steeds meer aan huis wordt geleverd. Woningen kunnen drempelvrij worden gemaakt, de nieuwe bejaardenwoningen zijn dat al. In de nieuwe seniorenwoningen is het aanbrengen van voorzieningen als cameramonitoring, en andere domotica-toepassingen voorbereid. Die toepassingen kunnen ook in bestaande woningen worden gerealiseerd, maar niet in alle.

De thuiszorg op ons eiland functioneert goed, de afstanden zijn kort. De kwaliteit van de zorg is prima. Eigenlijk hoeven we niet veel meer, alleen voor de dementerende bewoners en voor terminale patiënten ontbreekt het aan huisvesting die ingericht is op verlening van intensieve tot 24-uurszorg. In verband met de vergrijzing en de hogere levensverwachting zal deze vraag de komende jaren licht groeien.

Op ons eiland is een instelling voor intramurale zorg geen haalbare kaart. Ook andere vormen van geclusterd wonen zijn niet of nauwelijks haalbaar. Ondanks de toenemende vergrijzing lijkt de behoefte aan intensievere verzorging nauwelijks toe te nemen.

Daarom moeten we ons, noodgedwongen, beperken tot:

- het geschikt maken van woningen voor intensievere zorgverlening variërend van kleine aanpassingen tot de wat meer ingrijpende
- het realiseren van een woon- en verblijfsvorm met 24-uurs aanwezige zorg voor mensen met een intensieve zorgvraag (ZZP 4 en hoger).

Wij willen stimuleren dat inwoners eerder nagaan welke maatregelen zij kunnen nemen om hun woningen aan te passen aan hun toekomstige situatie dan wel te verhuizen naar een beter passende woning. Daarnaast willen wij afspraken maken met de corporatie hoe de toegang en beschikbaarheid van geschikte woningen voor mensen met een zorgbehoefte verbeterd kunnen worden.

Toetssteen voor nieuwe ontwikkelingen

De Woonvisie dient samen met de Woonanalyse als een spiegel voor mogelijke nieuwe vraagstukken of initiatieven op het gebied van wonen. Met dat stuk in de hand kunnen wij bijvoorbeeld beoordelen of een nieuwe ontwikkeling kan bijdragen aan het realiseren van onze doelstellingen en zo ja, welke instrumenten wij dan moeten aanpassen of inzetten. De Woonvisie fungeert in dat opzicht als

toetssteen. Zoals in de Woonanalyse ook genoemd is zal nauwgezet worden bijgehouden wat de effecten zijn van de uit te voeren acties. Vindt er doorstroming plaats? Wordt de wachtlijst daadwerkelijk korter? Voldoet de woningmarkt van Schiermonnikoog aan de woonwensen van de eilanders?

Actueel houden lijst van woningzoekenden

Van belang bij het toetsen van deze ontwikkelingen is ook een concreet en blijvend inzicht in het aantal en soort woningzoekenden. Als ondersteunende acties willen wij dit jaar een korte enquête houden onder de woningzoekenden naar hun woonwensen en –mogelijkheden. Ook willen wij de inschrijvingen van woningzoekenden aanscherpen, met name om inzicht te krijgen in de urgentie van de woningzoekende. Zo willen wij ook kunnen filteren of iemand acuut een woning nodig heeft (actief woningzoekend) of zich bijvoorbeeld inschrijft om op langere termijn meer aanspraak te kunnen maken op een woning (passief woningzoekend). Dit is voor onze lange termijnplanning uiterst relevant.

De bijzondere (woningmarkt)situatie van het eiland Schiermonnikoog vraagt om eigen keuzes en maatwerk. Wij hopen met deze visie als kader die keuzes te kunnen gaan maken.