

Woonvisie Ameland

Investeren in vitale dorpen

23 augustus 2017



Inhoudsopgave

Visie op wonen

1: Inleiding	2
2: Visie op wonen	8
3: Woningmarktanalyse	19
3.1 Demografie	20
3.2 Woningvoorraad	29
3.3 Sociale huurmarkt	32
3.4 Koopmarkt	41
3.5 Particuliere huurmarkt	46
3.6 Programma-advies	50
3.7 Wonen en zorg	54
3.8 Duurzaam wonen	61
B: Bijlagen	64



1

Inleiding

Deze woonvisie

Aanleiding

Met de oplevering van de ‘Woningmarktanalyse Friese Waddeneilanden’ werd duidelijk dat de woningmarkt op de Friese Waddeneilanden uniek is. Door de grote impact van de recreatieve sector wordt van verschillende kanten aan de woningvoorraad getrokken. Tegelijk helpen kaders zoals Wereld Erfgoed, Vogel- en Habitatrictlijnen, EHS, provinciaal beleid de gemeente om het unieke landschap te beschermen. Dit resulteert in schaarse ruimte voor woningen, stagnatie in de doorstroming aan de onderkant van de markt, prijsdruk op woningen waardoor betaalbaar wonen al snel duur wonen wordt.

Met als effect dat het voor werknemers in recreatie, horeca of middenkaderberoepen in onderwijs, zorg (semi) overheid etcera, moeilijk is om te starten of zich te vestigen op de woningmarkt. Tegelijk is er wel een economisch belang om ook deze groepen op het eiland goed te huisvesten.

Doel

Met deze woonvisie willen we het volgende bereiken:

1. De woonvisie biedt oplossingen voor groepen die voor een vitaal eiland van belang zijn en die zonder hulp van de overheid niet of onvoldoende hun weg weten te vinden op de woningmarkt. Dat zijn personen op cruciale posities op het eiland die vanwege inkomen tussen ‘wal en schip’ zitten (niet kunnen huren en niet kunnen kopen). Maar daarnaast ook jongeren en starters.
2. De Woonvisie dient ook als toetsingskader voor woningbouwinitiatieven. Ook is de Woonvisie van belang om nieuwe afspraken met de provincie Fryslân te maken over ‘woningbouwruimte’.
3. De woonvisie geeft richting aan de strategische keuzes die het gemeentelijk woningbedrijf (GWA) maakt in de komende jaren. Dit ter vervanging van het huidige plan van aanpak uit 2009 en de Tussenrapportage Strategisch Voorraadbeleid uit 2011.

In de hoofdstukken hierna schetsen we eerst de gewenste ontwikkeling van Ameland op hoofdlijnen. Daarna volgt een strategisch hoofdstuk, waarin staat op welke manier Ameland met goede woonoplossingen kan zorgen voor vitale dorpen. Als bijlage is er een uitgebreide marktanalyse te vinden: deze dient als onderbouwing voor de strategie, gebaseerd op cijfers en interviews.

Hoe de woonvisie tot stand kwam

In het voorjaar zijn diverse cijfermatige analyses gemaakt en gesprekken met organisaties, ondernemers en bewonersvertegenwoordigers gevoerd over de woningmarkt op Ameland, de knelpunten, mogelijke oplossingen en verantwoordelijkheden.

1: Cijfermatige analyses: data van het CBS maar vooral uit preciezere, lokale bronnen zoals het voorraadbestand (BAG en WOZ, gemeentelijk woningbedrijf/GWA), het woningzoekendebestand en mutatiegegevens van GWA-huurwoningen.

2: Kwalitatieve analyses: een reeks interviews met betrokken partijen op Ameland. Zie het overzicht in het kader.

3: Afstemming met de vorming van strategisch voorraadbeleid GWA. In juni en juli zijn twee momenten van afstemming geweest om de inhoud van beide projecten gelijk op te laten lopen.

4: Interne discussies. Op drie momenten in juni en juli zijn de tussentijdse resultaten besproken met mensen uit de ambtelijke organisatie. Daarbij is ook verband gelegd met andere beleidsvelden en liggende onderzoeken en kaders .

- **Interviews markt:** André Wildervank, Kremer Makelaars Nes, Dhr Koudijs, Koudijs Makelaar Nes, Edward Kuperus, Van der Velde en Hoen Makelaardij, Bouwbedrijf Mosterman Nes, Elly Venema en Girbe Braakman, Rabobank;
- **Interviews gemeente:** André-Douwe de Vries, Patty de Jong, Luc van Tiggelen en Marijn Oud;
- **Interview gemeentelijk woningbedrijf:** José Kooiker;
- **Interviews ondernemers en onderwijs:** Harold van Workum, KHN Ameland, Jaap Boersma, Winkeliersvereniging Hollum en Bernard Kamsma, Directeur Openbaar Onderwijs;
- **Interviews zorg:** Klaas Kuilman Thuiszorg Het Friese Land en Jacob de Groot, Zorgcoöperatie Ameland;
- **Interviews dorpsbelangen:** Buren: Anton Spoelstra, Nes: Tonnie Overdiep, Ballum: Fabian Kock, Hollum en IJsbrand Smit.

Deze woonvisie

Deze visie is geldig tot eind 2021

Deze woonvisie is geldig als beleidskader na vaststelling door de Raad. Uiterlijk eind 2021 evalueren we de visie als geheel, wat kan leiden tot het ongewijzigd verlengen van de visie, tot aanpassing op onderdelen of tot het opstellen van een geheel nieuwe Woonvisie.

Jaarlijks: naar wens een voortgangsbrief aan de Raad

Tussentijds ontvangt de Raad desgewenst jaarlijks een brief waarin de voortgang van de ambities en de afspraken in de visie worden gevolgd. Dit kan altijd reden zijn tot voorstellen voor aanpassingen van de visie of de afspraken.

In elk geval de volgende onderwerpen horen thuis in een jaarlijkse voortgangsbrief:

1. Hoeveel woningen zijn er toegevoegd in huur en koop, hoeveel onttrokken aan de voorraad, door nieuwbouw, sloop, verkoop, functieverandering of andere reden (recreatieve/permanente bewoning) ?
2. Hoe ontwikkelt zich de druk op de onderkant van de woningmarkt? Daalt of stijgt de zoektijd en waarom?
3. Groeit het aantal huishoudens doordat mensen met economische binding permanent en zelfstandig komen wonen op het eiland?
4. Hoe vordert de uitvoering van de visie op wonen en zorg ('Een leven lang op Ameland')?

Daarnaast is er het strategisch voorraadbeleid en het jaarverslag van het GWA waarin meer in detail wordt gestuurd op de (sociale) huurvoorraad.



2

Visie op wonen

Visie: een vitaal en hoogwaardig woon- en toerisme-eiland

Ambitie 1: een hoogwaardig toeristeneiland

Ameland maakt een kwaliteitsslag als toeristeneiland. Dat is van economisch belang voor de toekomst van het eiland. Ook buiten het hoogseizoen trekt Ameland toeristen om te genieten van natuur, cultuur en recreatie. Bezoekers vragen om kwaliteit en zijn bereid daar voor te betalen. De ambitie van Ameland om een duurzaam eiland te zijn past daar goed bij.

Het langere seizoen en de hogere kwaliteitsstandaard stelt eisen aan het personeel. Dat personeel is hier langer en stelt op zijn beurt ook eisen. Een deel van het personeel is zoveel maanden op het eiland dat permanente vestiging een wens wordt. Het is van economisch belang om hen goede woonruimte te bieden en hen te binden voor continuïteit in de bedrijfsvoering. Bovendien: het is een kans om het eiland te laten 'verjongen'.

Ambitie 2: een vitaal wooneiland

Naast de versterking van het hoogwaardige toeristische karakter blijft Ameland ook een 'gewoon' wooneiland, met vier dorpen waar alle leeftijdsgroepen en alle inkomensgroepen samen wonen. Dat is nodig om basisvoorzieningen in stand te houden zoals wonen, wonen & zorg, onderwijs, winkels en veiligheid.

Om draagvlak te houden wil Ameland meer jongeren en gezinnen binden. Uit de analyse blijkt echter dat er tekorten op de woningmarkt zijn voor vakmensen in recreatie, horeca en maatschappelijk cruciale middenkaderfuncties zoals onderwijs, zorg en (semi) overheid. Niet iedereen met een economische binding en een wens tot permanent wonen op Ameland heeft nu die mogelijkheid. Hiervoor zoeken we in deze woonvisie oplossingen.

Visie: een vitaal en hoogwaardig woon- en toerisme-eiland

Ambitie 3: je kunt op Ameland blijven wonen

Ook als je oud of zorgbehoevend bent, moet het goed wonen zijn op het eiland. Dit betekent meer dan het aanbieden van goede woningen. Veel woningen zijn niet speciaal gemaakt voor wonen met een zorgvraag, maar bijna altijd zijn ze goed aan te passen.

Minstens zo belangrijk is de organisatie van welzijn en zorg. Een omgeving en ondersteuning die uitnodigen tot zelfredzaam leven, leidt tot minder zorgvraag.

Ameland vergrijst snel, in het bijzonder de groep boven 75 jaar. Vanaf die leeftijd neemt de zorgvraag gemiddeld genomen snel toe. De meesten van hen blijven desondanks in hun eigen woning wonen, o.a. wegens scherpere indicering, maar vooral omdat zij dat verkiezen boven verhuizen. Voor een kleinere (groeierende) groep is een woonvorm inclusief zorg noodzakelijk.

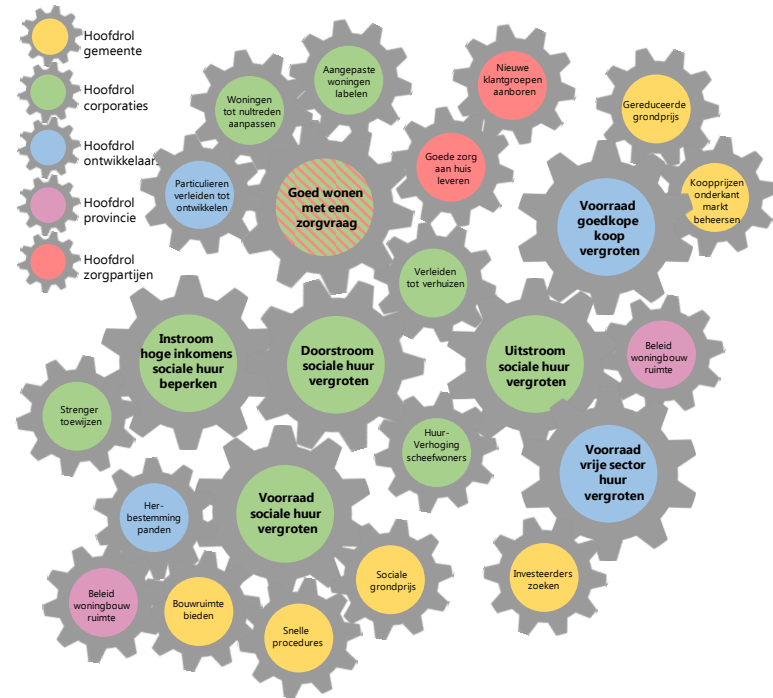
In de visie 'Een leven lang op Ameland' (2017) maken De Friesland zorgverzekeraar, de Kwadrantgroep en Thuiszorg Het Friese Land op hoofdlijnen afspraken om in samenwerking met alle betrokken continuïteit te bieden voor alle vormen van zorg op Ameland. De gemeente ondersteunt deze visie. Hoofdpunten daaruit:

- Eén uitvoeringsorganisatie voor zowel de extramurale als de intramurale zorg
- Continuïteit door populatiebeplooiing.
- Drie woonvormen.
 - 1: een kernvoorziening van ca. 20 intramurale plekken voor de zwaarste zorg, welzijn, ontmoeting en dagbesteding.
 - 2: daar direct omheen ca. 20 zelfstandige woningen voor mensen met een intensieve zorgvraag.
 - 3: Verspreid over het eiland thuiszorg en flexibele woningen.

Elf afspraken voor het wonen

1: We moeten samen werken aan oplossingen.

Zoals in het woningmarktonderzoek voor de vier Friese Waddeneilanden al werd uitgelegd: knelpunten lossen we beter op door samen te werken. Er is een grote onderlinge afhankelijkheid op een kleine woningmarkt als die van Ameland. Op elkaar wachten draaien we om in: elkaar bij de hand nemen en beginnen!



Het raderenschema voor samenwerking, uit het woningmarktonderzoek voor de vier Friese Waddeneilanden

Afspraak: als gemeente zoeken we minstens één keer per jaar onze partners in het wonen actief op, om bij te praten en waar nodig om tot oplossingen te komen.

Elf afspraken voor het wonen

2: Pragmatisch werken aan de onderkant van de markt

Het is noodzakelijk dat betrokkenen bij voorstellen voor meer beschikbaarheid aan de onderkant van de woningmarkt* in ogeschouw nemen dat dit prioriteit nummer 1 is om de gemeentelijke doelen te bereiken. Beter een goede gerealiseerde oplossing dan een perfecte oplossing die er niet kwam.

** Met onderkant van de woningmarkt bedoelen we:
huurwoningen van het GWA, koopwoningen tot €250.000 v.o.n.*



Afspraak: als aanvullende eisen of idealen de haalbaarheid van een plan voor meer beschikbaarheid aan de onderkant van de woningmarkt* doorkruisen, is het aan degene die aanvullende eisen of idealen inbrengt om met een alternatief te komen waarmee de haalbaarheid wél gewaarborgd is.

Elf afspraken voor het wonen

3: De 'doelgroep' verbreden: €60.000 als bovengrens
Huishoudens met een inkomen tot ca €60.000 bruto per jaar blijken onvoldoende keuzevrijheid te hebben op de woningmarkt. Landelijk worden inkomens tot €36.195 gezien als 'de doelgroep', op Ameland: €40.000.

** Groep (inkomen tussen €40.000 en €60.000) valt (deels) tussen 'wal en schip'. Verdienen teveel voor sociale huur (grens op Ameland €40.000) en kunnen niet kopen omdat segment goedkope/middeldure koop (goedkoper dan €250.000) niet/nauwelijks op Ameland beschikbaar is.*

** * Gemeentelijke Woningbedrijven (GWB's: landelijk nog 5) vallen niet onder (alle) spelregels van Woningwet/Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). GWA kan derhalve ook sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met inkomen hoger dan €40.349 (is landelijke grens voor alle woningcorporaties). Daarnaast kan GWA huurwoningen bouwen boven liberalisatiegrens (€710,68 (in feite segment markthuurl)).*

** * * aanpassing (gemeentelijke) Huisvestingsverordening ism Huisvestingsvergunning vraagt om juridische onderbouwing*



Afspraak: we werken voortaan met twee 'doelgroepen';

1: de groep met een inkomen tot €40.000 bruto per jaar. Voor hen zijn er woningen met een huurprijs tot €711;

2: de groep met een inkomen tussen €40.000 en €60.000 per jaar. Voor hen wil het GWA woningen aanbieden met een prijs tussen €711,- en €850,-.

Ook voor deze tweede groep geldt dat wij eisen stellen aan economische en maatschappelijke binding, zoals ook voor de groep tot €40.000. We passen daarop de huisvestingsverordening en het toewijzingsbeleid aan.

Elf afspraken voor het wonen

4: Economische binding? Welkom als bewoner!

Steeds meer arbeidskrachten werken voor langere tijd op Ameland. In steeds meer maanden van het jaar zijn er bezoekers op Ameland. Zij vragen gemiddeld om meer kwaliteit dan voorheen en werkgevers hebben daarom behoefte aan vakmanschap en continuïteit.

Om passend personeel te vinden is goede huisvesting steeds belangrijker. Nu zijn er mensen die vertrekken bij gebrek aan passende (zelfstandige) woonruimte, en er zijn mensen die langdurig wonen in woonruimten die daarvoor niet bedoeld zijn. Zie de punten hierna.

** Recent is door KHN Ameland een 'poll' gehouden onder de leden. Hoewel er geen onderscheid is gemaakt tussen 'jaar-rond-contracten' en specifiek tijdelijk vakantiepersoneel blijkt dat binnen deze sector behoefte is aan accommodaties voor 227 personeelsleden*



Afspraak: we benaderen deze groep voortaan actief, via ondernemers, roepen hen op om aan te geven of zij zich willen binden, hoe zij dan willen wonen en bij een wens om te huren: om zich in te schrijven. Zo wordt de 'verscholen woonvraag' kleiner.

Elf afspraken voor het wonen

5: Ondernemers: zelf voor seizoenhuisvesting zorgen

Er ligt een grens tussen huisvesting om in het hoogseizoen voldoende personeel op het eiland te hebben en huisvesting van personeel 'het jaar rond'. Huisvesting van arbeidskrachten voor de piek in het seizoen zien we als een verantwoordelijkheid van ondernemers.



Afspraak: Wij helpen ondernemers bij het vinden van oplossingen. Op twee manieren:

- Bij het vinden van permanente oplossingen voor tijdelijke huisvesting: door procedureel maximaal mee te werken en ondernemers te helpen met zoeken naar een plek of pand.
- Bij het vinden van een tijdelijke oplossing: met ondernemers gaan we na of tijdelijke units te plaatsen zijn, waarbij we wel eisen stellen aan gebruik en tijdelijkheid.

Elf afspraken voor het wonen

6: Jaar-rond functies: jaar rond goed wonen

Naast de opvang van seizoenspersoneel zijn er – meer dan voorheen – functies die het jaar rond bemand worden in toerisme en middenkaderfuncties. In een jaar kunnen meerdere personen die functie bekleden. Ondernemers zoeken meer continuïteit in personeel in het belang van de kwaliteit als toeristeneiland, en wij steunen die behoefte. Voor functies die het jaar rond bezet zijn, willen wij dat het GWA huisvesting biedt. Zo wordt de drempel om permanent te vestigen lager.



Afspraak: we doen nu een aanname voor het aantal 'jaar-rond-functies' waarvoor permanente huisvesting nodig is: 20. Die tellen we op bij de bekende woonvraag. We voegen woningen toe voor deze groep (zie hierna) en evalueren daarna het effect (voldoende of onvoldoende). Ondernemers en individuen kunnen een huurcontract afsluiten. We evalueren dit na twee jaar.

Elf afspraken voor het wonen

7: GWA: nieuwe huurwoningen toevoegen

Het is onmogelijk om precies te berekenen hoeveel woningen er extra nodig zijn. Er zijn genoeg redenen om wél de voorraad huurwoningen uit te breiden:

- Zoektijden van drie jaar zijn voor een eiland te lang;
- Er is een 'verscholen vraag': aantal woningzoekenden en zoektijd is in werkelijkheid hoger;
- Ondernemers en organisaties vragen om continuïteit in hoogwaardig personeel. Als gemeente willen we deze mensen graag binden en dat lukt met de huidige woningvoorraad onvoldoende.

Op basis van de marktanalyses verwachten we dat toevoeging van ca. 40 huurwoningen in de komende vijf jaar een passende eerste stap is. Dit moet leiden tot het verlagen van de zoektijd en het biedt een alternatief voor een groep die zich niet inschrijft wegens een te hoog inkomen (zie punt 3.)

Afspraak:

- GWA voegt voor 2022 25 à 30 levensloopbestendige woningen toe, voor groepen die huurtoeslag kunnen ontvangen. Prijsrange: €400-593 per maand.
- GWA voegt voor 2022 10 à 15 levensloopbestendige woningen toe boven de 'aftoppingsgrens' voor huurtoeslag. Prijsrange: €593- €850 per maand.
- GWA streeft naar een verdeling van 50/50 over enerzijds Hollum/Ballum en anderzijds Nes/Buren, dus in beide dorpenclusters ca. 20 extra huurwoningen van GWA. Verdere onderverdeling is vooral afhankelijk van ruimtelijke mogelijkheden.
- Om overaanbod te voorkomen werken we met kleine projecten (zoals: 4 x 10 woningen).

Elf afspraken voor het wonen

8: De gemeente laat de markt aan de markt

Toevoegen van goedkope koopwoningen beklijft niet op Ameland, omdat aantrekkelijke woningen door marktwerking bij wederverkoop nooit lang bereikbaar blijven voor inkomens tot €60.000 bruto per jaar (bestedingsruimte voor aankoop ca. €275.000, peil 2017).

Als gemeente hebben we overwogen om woningen tot deze prijsklasse toe te voegen en met erfpacht en / of wederverkoopbedingen, om zo koopprijsstijgingen beperken. Er zijn echter complicaties. Op dit moment zijn er geen locaties waar een aandeel 'sociale koop tot €275.000' via het bestemmingsplan afdwingbaar is. Het inzetten van erfpacht is alleen mogelijk bij gemeentegrond en werken met bedingen bij particuliere ontwikkelaars is juridisch ingewikkeld.

Afspraak:

- We laten toevoeging van koopwoningen aan de markt over. Bouwers / ontwikkelaars zijn uiteraard vrij om ook in het segment tot €275.000 te bouwen.
- We handhaven wel de bestaande regel voor lokaal aanbieden (tot €300.000 drie maanden eerst aan eilanders) zoals in de huisvestingsverordening is vastgelegd.
- We geven het GWA de opdracht om voor deze groep ruime huurwoningen te realiseren (zie afspraak 7).
- Mocht er ruimte zijn op gemeentegrond voor koopwoningen, dan bieden we kavels aan waar een woning tot €275.000 redelijkerwijs ontwikkelbaar is volgens gebruikelijke bouwsommen.

Elf afspraken voor het wonen

9: Actieve grondpolitiek, ruimte bieden

De woningvoorraadontwikkeling op Ameland bleef jaren achter bij de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Met het oog op de grote druk op de woningmarkt – wat zich uit in hoge prijzen in de koopsector – is ook snellere huishoudensgroei mogelijk, mits het woningaanbod er is. Risico op leegstand is er zo goed als niet, ook niet op lange termijn.

We willen de ruimte op Ameland zorgvuldig benutten. Er zijn vele mogelijkheden voor particulieren om in de dorpen een kavel te bebouwen. De verwachting is dat een beperkt deel daarvan de komende jaren wordt benut, afgaand op de ervaring uit het verleden. Er is vooral behoefte aan locaties voor projectmatige woningbouw door GWA.



Afspraak:

- Als gemeente verwerven we grond voor de ontwikkeling van ca. 40 huurwoningen voor 2022.
- We gaan in overleg met de provincie Fryslân en met grondeigenaren op het eiland (punt weg, zin aansluiten) om er voor te zorgen dat ‘slappende’ plannen de ontwikkeling van woningen door GWA getalsmatig niet in de weg staan.
- Een harde maatregel als een ontwikkelultimatum achten wij niet passend bij een kleine gemeenschap als Ameland en bovendien niet doelmatig, omdat deze ontwikkelingen enkel tot stand komen als er daadwerkelijk een woningvraag is.

Elf afspraken voor het wonen

10: Wonen en zorg: wonen en organisatie vernieuwen

Met de intentieovereenkomst (Een leven lang op Ameland) tussen De Friesland zorgverzekeraar, KwadrantGroep en Het Friese Land Thuiszorg is een goede, uit te werken, basis gelegd voor organisatie van zorg op alle plekken op het eiland.

Als gemeente stimuleren we bovendien samenwerking tussen deze partijen en andere initiatieven op het eiland, waarvan de Zorgcoöperatie Ameland op dit moment een in plaats van het meest het meest in het oog springende initiatief is.

Als het gaat om het wonen: zo normaal mogelijk is daarbij een leidend motto. Daarmee zijn mensen met een zorgvraag geholpen, maar blijven woningen ook voor andere groepen bruikbaar.



Afspraak:

- We steunen de ambitie in 'Een leven lang op Ameland' om te komen tot een nieuwe kernvoorziening van ca. 20 intramurale plekken voor de zwaarste zorg, welzijn, ontmoeting en dagbesteding en daar direct omheen ca. 20 zelfstandige woningen voor mensen met een intensieve zorgvraag, via renovatie of vervanging van woningen.
- Met De Friesland zorgverzekeraar, KwadrantGroep en Het Friese Land stellen we vast welke investering door de gemeente / GWA gewenst en haalbaar is.

Elf afspraken voor het wonen

11: Duurzaam wonen

De gemeente Ameland werkt samen met partners aan een duurzaam Ameland dat volledig in zijn energiebehoefte kan voorzien. Partners zijn Eneco, Philips, GasTerra, NAM, EnTranCe, TNO en Liander. De samenwerking is er op gericht om voorop te lopen in de energietransitie. Daarmee bouwt Ameland voort op het Ambitiemanifest met de vijf Waddeneilanden uit 2007 en het onlangs verder uitgewerkte visiedocument 'Duurzame Waddeneilanden'. Op Ameland zijn er diverse spraakmakende projecten. Enkele voorbeelden:


- EnergieNet Ameland, waarin vraag en aanbod naar energie real-time op elkaar worden afgestemd;
- Zonnepark Ameland, goed voor elektra voor 1.500 huishoudens op Ameland;
- Introductie warmtepompen bij zowel GWA- als particulier bezit
- Duurzaam OV met elektrische bussen;



Afspraak:

Op het gebied van wonen gaan we door met ingezette initiatieven. Enkele daarvan:

- Bij nieuwbouw van gemeentelijke woningen is het uitgangspunt dat zonnepanelen worden toegepast
- Uitvoering project GWA 120 sociale huurwoningen naar minimaal label B
- Verdere uitrol hybride warmtepompen, m.n. particulier woningbezit
- Verdere ontwikkeling energieneutrale starterswoningen in Nes en Hollum
- Vervolg 'elektrische woning' Strandweg 23
- Belangrijk: gemeente met eigen gebouwen in voorbeeldfunctie



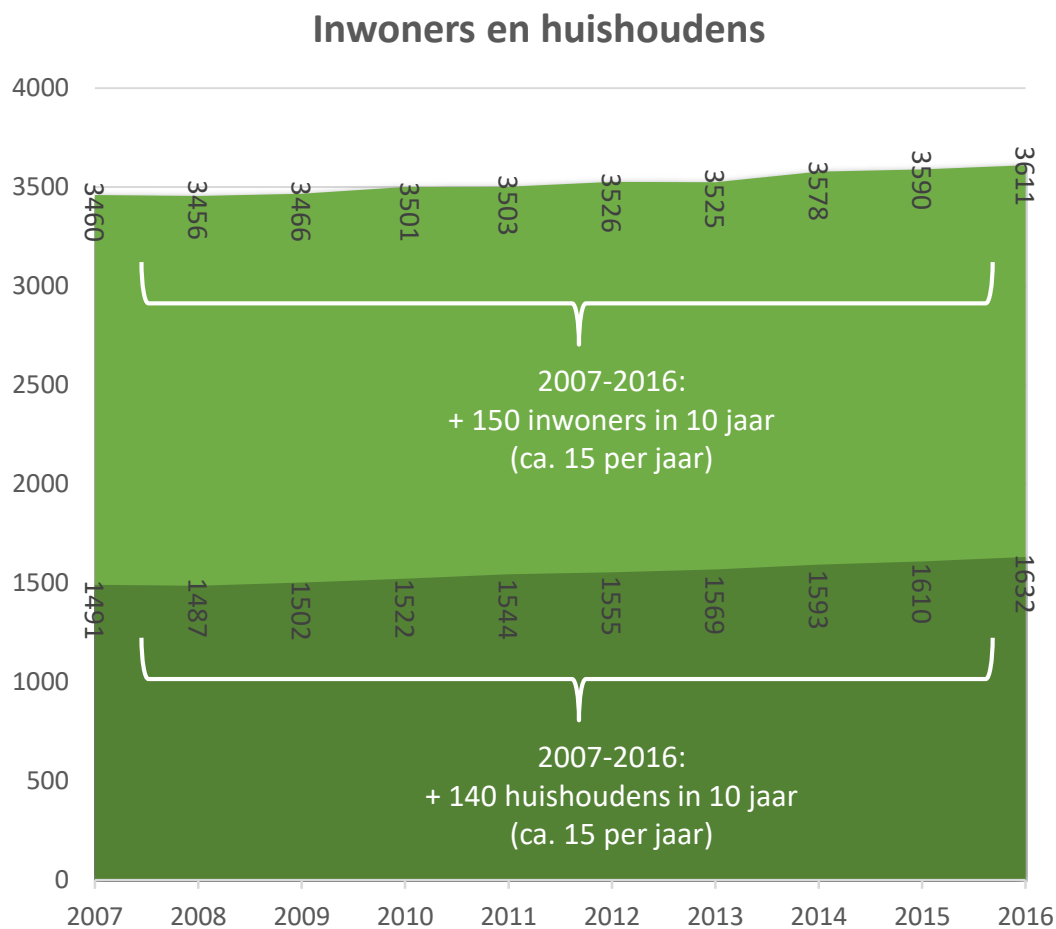
3

Woningmarktanalyse



3.1 Demografie

Ameland groeit



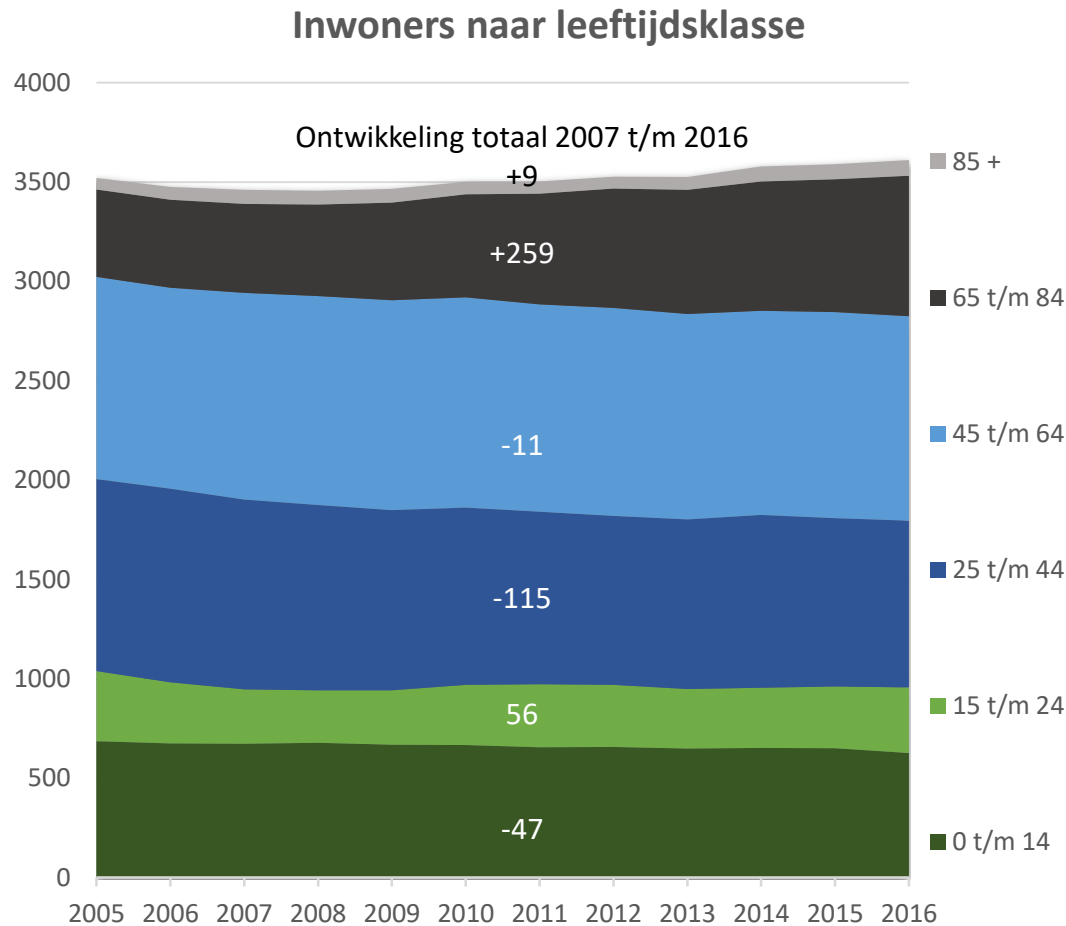
Figuur 1: Gemeente Ameland, aantal inwoners en huishoudens 2005-2017 (bron: CBS)

Het aantal inwoners groeide de laatste jaren, maar het aantal huishoudens groeide bijna even snel.

Dit is het gevolg van huishoudensverdunding:

- Langer alleen bij jonge mensen;
- Kinderen uit huis;
- Sterfte bij oude mensen;
- Specifiek op Ameland de permanente vestiging van beroepskrachten.

Ontwikkelingen naar leeftijdsklasse



Twee leeftijdsgroepen groeiden substantieel in de afgelopen tien jaar:

- De groep 65 t/m 84 jarigen. Dit is het gevolg van 'natuurlijke' demografische ontwikkeling: het ouder worden van de zittende groep Amelanders.
- De groep 15 t/m 24 jarigen. Deze groep schommelt wel in aantal.

Met name de groep 25 t/m 44 jarigen en de groep kinderen (ofwel: gezinnen) nam af.

Figuur 2: aantal inwoners naar leeftijdsklasse 2007 t/m 2016 (bron: CBS)

Migratie 2008-2015

Met gemeente:	0 tot 15 jaar	15 tot 25 jaar	25 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 85 jaar	85 jaar en ouder	totaal
Ameland	0	0	0	0	0	0	0
Leeuwarden	6	-123	34	5	2	0	-76
Groningen	3	1	4	3	5	0	16
Dongeradeel	4	2	6	-7	-2	0	3
Dantumadiel	1	3	-2	-2	-1	0	-1
Amsterdam	3	0	0	3	4	3	13
Leeuwarderadeel	1	10	1	0	0	0	12
Smallingerland	-3	3	-1	-2	-1	0	-4
Franekeradeel	2	2	1	0	0	0	5
Assen	0	1	0	6	2	0	9
Ferwerderadiel	1	5	-2	-5	1	0	0
Opsterland	-1	-2	-2	-2	1	0	-6
Boarnsterhim	1	6	-1	3	0	0	9
Achtkarspelen	3	1	3	0	0	0	7
Ooststellingwerf	-1	-2	0	-3	0	1	-5
Aa en Hunze	-2	-1	-1	-2	0	0	-6
Menameradiel	0	3	0	-1	-1	0	1
Eemsmond	0	0	-1	0	0	0	-1
Doetinchem	0	0	0	0	0	0	0
Bedum	0	0	0	-3	0	0	-3
Almere	0	0	0	2	0	0	2
Amersfoort	0	0	-1	-1	-1	0	-3
Almelo	0	-2	-1	-1	0	0	-4
Aalsmeer	-2	0	-1	-2	0	0	-5
Amstelveen	0	-2	0	0	0	0	-2
Overig	-8	37	1	26	1	-1	56
Eindtotaal	8	-58	37	17	10	3	17

Hoewel de groep 15 t/m 24 jarigen per saldo groeide in de afgelopen tien jaar, is er tegelijk een sterke uitstroom van deze groep aan Leeuwarden (middelbaar onderwijs, HBO).

In alle andere groepen is er een veel *kleinere* verhuisstroom maar wel een *saldo instroom* van mensen.

De hoofdmoot komt uit Friesland of anders uit andere gebieden in Noord-Nederland.

Voor de instroom van 25-45 jarigen is relatief groot, en hangt met terugkeer na studie of werken op Ameland.

De vergrijzing op Ameland is een autonoom proces: de babyboomgeneratie wordt langzaam maar zeker collectief 65-plusser. De instroom is beperkt.

Demografische factoren sinds 1960



Figuur 3: Gemeente Ameland, demografische factoren 1960-2015 (bron: CBS)

Het geboortecijfer en het sterftecijfer lijken beide redelijk stabiel, maar door marginale verschillen nadert de natuurlijke ontwikkeling heel langzaam het nulpunt (omslagpunt in het volgende decennium als de trend doorzet).

Binnenlandse migratie nam in de jaren '90 sterk toe. Per saldo was er alleen in de periode 2000-2010 een structurele uitstroom: sluiting van het AZC en doorstroom van immigranten naar andere Nederlandse gemeenten.

Im- en emigratie was in de meeste jaren marginaal, piekte eind jaren negentig.

Prognose: weet Ameland te binden?

Voorspellen is lastig, vooral als 't om de toekomst gaat

De afgelopen jaren groeide het aantal inwoners. Het binnenlandse migratiesaldo in de periode 2007-2015 was -13, buitenlandse migratie zorgde voor nog eens +46 groei, de natuurlijke aanwas +115, totale groei +150 personen (bron: CBS,).

Prognoses blijken slecht te werken op een eiland als Ameland. Dat komt allereerst door de kleine aantallen in het algemeen: kleine toevalligheden hebben relatief groot effect op de cijfers. En het komt doordat prognosemodellen moeite hebben met lokale bijzonderheden. Prognosemodellen rekenen met:

1. Verschuiving leeftijdsklassen (iedereen wordt ouder)
2. Verwachtingen rond natuurlijke aanwas (komt voort uit de 'vruchtbare leeftijdscohorten') en sterfte (loopt op bij hogere leeftijdscohorten)
3. Verwachtingen rond migratie.

Ad 1: dit is ook op Ameland zichtbaar, net als in vrijwel alle andere gemeenten in Nederland. De groep die eerst behoorde tot de leeftijdsklasse 45-65 jaar, is nu steeds vaker 65+. De groep 45-65 krimpt daardoor, niet door vertrek maar door natuurlijke vergrijzing. De generatie ná de babyboom is veel kleiner.

Ad 2. Geboorte en sterfte zijn doorgaans goed voorspelbaar en vertonen een stabiele trend. Door de kleinschaligheid van Ameland zijn er jaar op jaar wel schommelingen.

Ad 3. Migratie is een grote factor in de demografische ontwikkeling. Hiervoor geldt dat trends uit het verleden niet maatgevend hoeven te zijn. Als er structureel gebrek aan woonruimte is, leidt dat tot gedwongen migratie of verdichting in de bestaande woningvoorraad. De trend zegt dan niets over de *behoefte* aan woningen.

Prognose: weet Ameland te binden?

Inschatting bevolkingsontwikkeling op Ameland

Waar prognosemodellen onvoldoende houvast bieden, werken we beter met het benoemen van factoren die ontwikkelingen sturen:

1. De trend in natuurlijke ontwikkeling: de groep jonge volwassenen op Ameland is de afgelopen decennia gekrompen. Deze groep zorgt voor natuurlijke aanwas. Omdat de groep kleiner is, is ook de nieuwe aanwas kleiner. De trend wijst op een licht dalend geboortecijfer.
2. Sterfte: op termijn oplopend: de groep ouderen groeit, en tegelijk leven mensen gemiddeld steeds langer. Tot op heden liep het sterftcijfer niet op, maar dit zal wel gebeuren steeds meer mensen uit de babyboomgeneratie sterven.

3. Migratie: van vele factoren afhankelijk.

Drie gelijktijdige ontwikkelingen wijzen op een beperkte mogelijkheid tot permanent vestigen op Ameland.

- De migratie liep de afgelopen jaren op, zowel qua instroom als uitstroom.
- Gelijktijdig werd het toeristenseizoen steeds langer en dientengevolge werken steeds meer mensen vele maanden per jaar op Ameland.
- Daarnaast bleef de realisatie van zelfstandige woningen achter bij de groei van het aantal huishoudens (CBS).

Per individu verschilt het moment waarop permanente vestiging in een woning in plaats van een personeelswoonruimte een dringende wens wordt maar op enig moment ontstaat deze wens doorgaans.

Prognose: weet Ameland te binden?

Bij onvoldoende aanbod in de reguliere voorraad is het alternatief: blijven wonen in woonruimten bij ondernemers (personeelskamers of –woningen) of vertrek in instroom van een nieuwe werknemer. De mate waarin Ameland de komende jaren passende permanente woonruimte kan bieden is van invloed op de mate waarin werknemers zich kunnen binden aan het eiland.

Een bijzonderheid is de toekomstige bereikbaarheid. De reistijd van en naar vaste wal leidt nu enerzijds tot vertrek van jongeren (opleiding, werk aan vaste wal) en anderzijds tot binding (bij structureel werk op het eiland: wens tot permanente vestiging). Invoeren van een sneldienst kan tot het omgekeerde effect leiden: werk op vaste wal wordt bereikbaar voor Amelanders, en andersom.

Inschatting huishoudensontwikkeling op Ameland

- Uit de trendmeting werd duidelijk dat de groei van het aantal huishoudens alleen zichtbaar is bij de groep ouderen (65+). De komende jaren zal deze ontwikkeling doorzetten. Pas na ca. 2030 is er afname van deze groei, na ca. 2040 kan er krimp ontstaan onder de groep ouderen.
- Het aantal jonge huishoudens stabiliseerde de laatste jaren, na een forse krimp in het vorige decennium. Deze groep is sterk verhuisbereid en of deze groep groeit of krimpt hangt sterkt samen met de mogelijkheid om op het eiland te wonen en werken (binding, instroom) en de bereikbaarheid van de vaste wal (sneldienst: voorkomt mogelijk uitstroom, maar mogelijk is er ook minder instroom omdat verhuizen naar Ameland niet langer noodzakelijk is).

Conclusie bevolking en huishoudens

- Natuurlijke ontwikkeling: zal licht afnemen, van lichte groei tot balans in geboorte en sterfte. Bij een lineaire trend is er een omslagpunt tussen 2025 en 2030.
- Migratie: was de laatste jaren licht positief. Vooral in- en uitstroom van de groep jonge mensen (scholieren, studenten, werkenden) fluctueert van jaar tot jaar. De lange termijn trend laat een uitstroom van jongeren tot 25 jaar zien, maar instroom van groepen in hogere leeftijdsklassen.
- Ameland vergrijst 'van nature'. Migratie is vooral van invloed op de mate waarin Ameland al dan niet 'ontgroent' (minder jonge mensen).

Hoeveel huishoudens en hoeveel woningen?

De ontwikkeling van het aantal huishoudens bepaalt of er meer woningen nodig zijn, en hoeveel.

- Deels komt dit voort uit bevolkingsgroei, zoals hiervoor beschreven: ca. 15 per jaar als de trend zich doorzet.
- Deels kan het komen door achterstand: mensen die nu onzelfstandig wonen maar wel zelfstandig *willen* wonen. Zie hiervoor de hoofdstukken hierna.

Er is dus een blijvend verschil in aantal huishoudens en aantal permanente woningen



3.2 Woningvoorraad

Woningvoorraad

Totale voorraad	Sociale huur	Particuliere huur	Koop	Totaal
Rij	47	7	32	86
2 [^] 1	129	40	266	435
Vrij	3	65	756	824
App	0	23	10	33
Bejaarden Bedrijfswoning	77	1	0	78
	0	5	21	26
Eindtotaal	256	141	1085	1482

GWA	tot € 411	€ 411 tot € 593	€ 593 tot € 635	€ 635 tot € 711	Onbekend	Totaal
Rij	19	26	1	1		47
2 [^] 1	19	99	8	3		129
Vrij	1	2	0	0		3
Bejaarden	8	64	2	0	3	77
Eindtotaal	47	191	11	4		256

Bijna 1.500 woningen met (in elk geval) een woonfunctie.

Ruim 250 sociale huurwoningen van GWA, vrijwel alle beneden de (tweede) aftoppingsgrens, meest tweekappers of 'bejaardenwoningen'. Dit komt overeen met 17% van de totale woningvoorraad. Dit is minder dan op de overige Friese Waddeneilanden: Vlieland 35%, Schiermonnikoog 26%, Terschelling 19% ¹.

Tabel 2: Samenstelling van de woningvoorraad (woningtype naar eigendom, huurwoningen naar huurprijs. Bron: koppeling tussen voorraadbestand GWA, BAG en WOZ (dataland.nl).

¹Terschelling realiseert de komende jaren extra woningen in het sociale segment, conform hun woonvisie.

Woningvoorraadontwikkeling

Bouwjaar	Sociale huur	Particuliere huur	Koop	Totaal
2005		1	9	10
2006			12	12
2007			3	3
2008		2	7	9
2009			8	8
2010			20	20
2011			5	5
2012		2	5	7
2013			1	1
2014		1	3	4
2015			1	1
2016			3	3
Totaal		6	77	83

We lezen de voorraad-ontwikkeling af aan de bouwjaren van woningen (BAG). In de periode 2005-2016 kwamen er 83 nieuwe woningen bij door nieuwbouw of anderszins, exclusief sloop. Dit zijn 7 a 8 woningen per jaar (vergelijk: het aantal huishoudens groeide met 15 per jaar).

Ongeveer 10 van deze koopwoningen vallen in de WOZ-klasse tot €225.000.

WOZ-waarde nieuwbouw 2005-2016 koop

€150.000 tot €175.000	3
€175.000 tot €225.000	8
€225.000 tot €300.000	20
€300.000 tot €500.000	40
€500.000 of meer	6
Eindtotaal	77

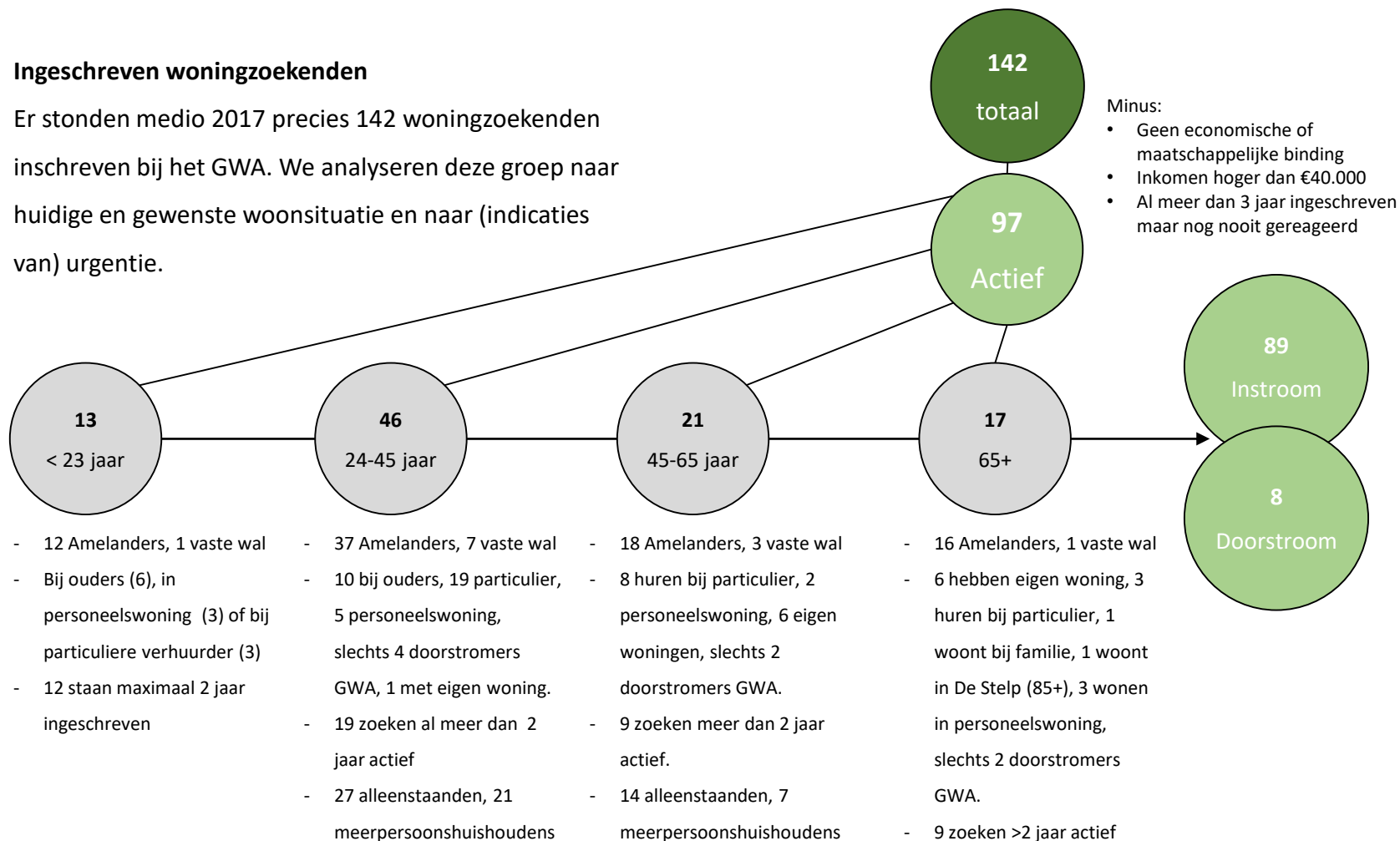
Tabel 3: Recente bouwjaren in de woningvoorraad en de bijbehorende WOZ-waarde (2005-2016). Bron: BAG (dataland.nl)



3.3 Sociale huurmarkt

Ingeschreven woningzoekenden

Er stonden medio 2017 precies 142 woningzoekenden inschreven bij het GWA. We analyseren deze groep naar huidige en gewenste woonsituatie en naar (indicaties van) urgentie.



Figuur 4: zoeken en vinden in de sociale huur in 2017 (bron: GWA)

Analyse van de woningzoekenden

1. Van de 142 ingeschrevenen zijn 97 qua inkomen en binding relevant als woningzoekende en bovendien actief zoekend of niet langer dan drie jaar ingeschreven (waarbij het kan voorkomen dat er nog niet gereageerd werd omdat er nog geen passende woning vrij kwam). Hiervan zijn 89 instromers en 8 doorstromers binnen GWA bezit. (Een strengere benadering: 51 ingeschrevenen reageerden al eens op een woning).
2. Met name in de leeftijdsklasse 25 tot 45 jaar staan veel actief woningzoekenden al langer dan twee jaar inschreven Vaak hebben zij een (zeer) laag inkomen.
3. Aanvullend geldt dit in kleinere aantallen ook voor jongeren (t/m 23 jaar), 45-65 jarigen en 65-plussers: ook hier vaak kleine huishoudens.

De 'verscholen' woningzoekende

Uit gesprekken met verschillende partijen (ondernemers, onderwijs, makelaars) blijkt dat er een groep mensen is die wél een sociale huurwoning wenst, maar zich niet inschrijft. Het gaat om twee groepen:

1. Mensen met een inkomen boven de doelgroepgrens (€40.000 bruto per jaar). In elk geval gaat het dan om de docenten die dagelijks de watertaxi nemen, maar mogelijk zijn er meer middenkader beroepsgroepen of anderen die in deze situatie verkeren. Zij schrijven zich niet in omdat zij een te hoog inkomen hebben. Op de koopmarkt is er echter geen betaalbaar aanbod voor hen (zie analyse koopmarkt) en de particuliere huursector is te prijzig voor hen. Deze groep is óók geïnteresseerd in betaalbare koopwoningen, mits beschikbaar.

2. Een groep die grote delen van het jaar op Ameland werkt. Dit houdt verband met 'seizoensverlenging'. De recreatieve sector heeft steeds meer behoefte aan vakbekwaam personeel en aan continuïteit daarin. Het lukt beter deze mensen te vinden en te binden wanneer er een zelfstandige woning voor hen is. Een deel van hen vertrekt ook als er wél een woning voor hen is, maar daarna ontstaat er eenzelfde huisvestingsvraag voor diens opvolger. Deze mensen schrijven zich vaak niet in omdat zij (nog) niet gericht zijn op de langere termijn en/of omdat een wachttijd van ca. 3 jaar voor hen te lang is. Voor hen is een appartement, studio of kleine woning tegen een sociale huurprijs geschikt.

Eerder in deze visie is de 'poll' van KHN Ameland genoemd. Daaruit blijkt dat binnen deze sector behoefte zou zijn aan accommodaties voor 227 personeelsleden (geen onderscheid tussen jaar-rond-contracten en specifiek tijdelijk vakantiepersoneel).

Vooralsnog werken we met de volgende inschatting: 30 woningzoekenden, waarvan 20 met een laag inkomen (kleine huishoudens) en 10 middeninkomens (ook gezinnen).



Huidige druk op de sociale huurvoorraad

De afgelopen drie jaar ('14,'15,'16, eerste helft '17) lag het mutatiepercentage in de sociale huurvoorraad op ca. 8% (bron: toewijzingen GWA). Jaarlijks komen er, bij 8% mutatie, ca. 20 woningen beschikbaar.

De zoektijd (de tijd tussen aanvaarden van de woning en het moment van inschrijven) was in die periode ca. 3 jaar gemiddeld.

Hoe lang de zoektijd de komende jaren gemiddeld zal zijn, hangt af van wie al woningzoekende worden meegeteld:

- Alleen actief woningzoekenden die al reageerden, met binding, tot €40.000 inkomen bruto per jaar (de groep van 51): 2,5 jaar

- Ook ingeschrevenen die nog niet reageerden, maar maximaal 3 jaar staan ingeschreven (de groep van 97): 4,5 jaar
- Houden we ook rekening met de schatting van 30 verborgen zoekenden, dan komen de waarden hoger uit: 6 jaar. Daaronder valt ook de groep middeninkomens (net boven €40.000) die op de koopmarkt moeilijk aan bod komt. Dit vraagt wel om een keuze in de inkomensgrens voor woningzoekenden.
- Wachttijden in overig Nederland verschillen fors ¹: 7 tot 8 jaar in grote steden als Amsterdam en Utrecht, 4 tot 6 jaar in steden als Zwolle, Maastricht, Arnhem, 2 tot 4 jaar in Zeeland, Stad Groningen, Haaglanden, Rotterdam.

¹[Link naar het rapport Wachten Zoeken Vinden \(Rigo, 2016\)](#)

Manieren om de druk te verlichten

1. Scheefheid verminderen. Dat kan door scheefwoners alternatieven aan te bieden in particuliere huur en onderkant koopmarkt. Ook in het onderzoek voor de Friese Wadden werd dit genoemd. Vooral in de particuliere huur blijkt dit lastig en in de koopsector slechts tijdelijk (zie de analyse hierna).

De huidige scheefheid is beperkt (ca. 15%, visitatierapport) en er zijn geen grote prikkels om te verhuizen (behalve de inkomensafhankelijke huurverhoging door GWA). We verwachten van deze insteek geen substantiële verschuivingen op de sociale huurmarkt.

2. Een directe maatregel – nieuwbouw – zet meer zoden aan de dijk. In de tabel hieronder vatten we het effect samen van 2 x 20 extra woningen op de gemiddelde zoektijd. Realisatie leidt in het opleverjaar tot eenmalig een snelle daling van de lijst zoekende instromers, om daarna te normaliseren.

De tabel vat de uitkomsten samen per groep en bij toevoeging. In de bijlage staan achtergrondcijfers.

Groep	Huidige zoektijd	Plus 20 woningen	Plus 20 woningen
- Binding, <€40.000, actief reagerend	2,4	1,4	0,5
- Binding, <€40.000, actief + verscholen vraag	3,9	2,7	1,7
- Binding, <€40.000, <i>niet</i> passief + verscholen vraag	6,1	4,8	3,6

Tabel 5: zoektijd nu en bij nieuwbouw, in drie varianten van meten

Passief zoekenden: 3 jaar ingeschreven maar nooit gereageerd.

Paradox: sommige woningen worden niet verhuurd

Uit analyse van de toewijzingen in de periode 2014-2017 blijkt dat niet alle woningen even snel worden toegewezen.

Gemiddeld reageren bijna 9 mensen op elke vrijkomende huurwoning. Bij twee complexen ligt de verhuurbaarheid lager:

- Hidde Dirk Katsstraat Hollum: verzorgingshuis De Stelp. Niet iedereen komt in aanmerking voor deze (zorg)woningen en bovendien ervaren veel mensen de kwaliteit als te laag (bron: gesprek GWA).
- Binnendieken 1 a – g Nes: dit betreft redelijk recent gecreëerde kleine appartementen in een voormalige boerderij. De mix van doelgroepen en de bouwvorm blijken minder aan te spreken (bron: GWA).



Conclusies

- De voorraad sociale huurwoningen is relatief klein op Ameland. Dat hoeft geen probleem te vormen maar in de interviews wordt gewezen op de druk op de onderkant van de markt (zowel sociale huur als goedkope koop).
- Analyse van de lijst ingeschreven legt die druk deels bloot: de huidige zoektijd is ongeveer 3 jaar. Dat is landelijke gezien niet veel maar voor een eiland wel problematisch, omdat er geen alternatieven zijn behalve op vaste wal.
- Daar komt bij dat er 'verscholen woningzoekenden' zijn. Afgaand op de interviews rekenen we voorlopig met 30. Deels gaat het om mensen die zich niet inschreven ('het heeft geen zin') en deels om mensen die te veel verdienen (maar weinig te kiezen hebben op de koopmarkt en particuliere huurmarkt en zich daarom op vaste wal oriënteren).
- Houden we rekening met deze twee 'verscholen' groepen, dan loopt de zoektijd op tot ca. 6 jaar.
- Met doorstromingsmaatregelen is deze druk niet op te lossen. Toevoeging van bijvoorbeeld 2 x 20 woningen leidt wel tot een substantieel lagere zoektijd. In plaats van 6 jaar is dit van ruim 3 jaar.
- Toevoeging speelt als volgt in op de behoefte:
 - Voor ca. tweederde gericht op huurtoeslagontvangers: onder de aftoppingsgrens, passend voor één of tweepersoons huishoudens, bij voorkeur ook levensloopbestendig;
 - Voor ca. een derde gericht op middeninkomens (landelijke grens €36.950,- en meer) in prijsklassen boven de aftoppingsgrens tot ca. 800,- per maand.
- Overweging: oprekken van de bovengrens (zie hoofdstuk particuliere markt).



3.4 Koopmarkt



de Miede

te koop
woningen

informatie tel.: 0519-542051

www.demiede.nl

Koopmarkt

De koopmarkt

In totaal staan er 1.085 koopwoningen op Ameland met een woonbestemming. Hiervan hebben ruim een WOZ-waarde tot €175.000, vooral tweekappers of (kleine) vrijstaande woningen.

De meeste woningen hebben een WOZ-waarde per vierkante meter woonoppervlak van €1.500 tot €2.000. 90% van de voorraad valt in de bandbreedte van €1.000 tot €2.500

WOZ-waarde koop	tot €75.000	€75.000 tot €125.000	€125.000 tot €150.000	€150.000 tot €175.000	€175.000 tot €200.000	€200.000 tot €225.000	€225.000 tot €300.000	€300.000 tot €500.000	€500.000 of meer	Totaal
Rij	1	9	8	4	3	1	4	2		32
2^1	3	18	57	84	63	17	13	10	1	266
Vrij	1	5	18	39	56	89	323	208	17	756
App	3	6		1						10
Bedrijfswoning		2		3	4	1	3	7	1	21
Eindtotaal	8	40	83	131	126	108	343	227	19	1085

WOZ per m2 GO	tot €1.000	€1.000 – € 1.500	€1.500 – € 2.000	€2.000 – € 2.500	€2.500 – € 3.000	€3.000 – € 3.500	€4.000 – € 5.000	€5.000 – € 6.000	€6.000 en meer	Eindtotaal
Rij	4	8	18	2						32
2^1	20	94	115	26	5	3	1		1	265
Vrij	3	135	391	179	37	6	2			753
App	3	4	1	1	1					10
Bedrijfswoning	3	5	8	2		2		1		21
Eindtotaal	33	246	533	210	43	11	3	1	1	1081

Tabel 6: Samenstelling van de koopwoningvoorraad (woningtype naar WOZ-klasse en vierkantemeterprijs. Bron: BAG en WOZ (DataLand.nl))

WOZ-waarde is nog geen marktprijs

Hoewel de WOZ-waarde van woningen jaarlijks wordt geïndexeerd en gebaseerd op werkelijke transactiepreisen, is er soms toch verschil tussen waarde en prijs op de woningmarkt.

- De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen op Ameland is €1.800,- (bron: WOZ, dataland.nl)
- De gemiddelde vraagprijs van koopwoningen medio 2017 was €2.600,- en ligt dus 40% hoger.
- Ter referentie: de vraagprijs in Friesland ligt gemiddeld op €1.900,- en in Dongeradeel op €1.500.

Afgaand op de interviews en transacties is het werkelijke aantal betaalbare koopwoningen marginaal en wijkt de WOZ-waarde dus duidelijk af van de marktsituatie.

Toegankelijkheid van de koopmarkt

Veel mensen willen een woning kopen als hun inkomen dat toelaat. Onderstaande tabel geeft inzicht in de toegankelijkheid van de koopmarkt, afgezet tegen inkomensklassen (huurtoeslaggerechtigd €22.000 / €30.150, doelgroep van beleid €36.195, doelgroep GWA €40.000 en inkomensklassen daarboven €45.000 en €50.000

Inkomen €	0 tot 22.000	22.000 tot 30.150	30.150 tot 36.195	36.195 tot 40.000	40.000 tot 45.000	45.000 tot 50.000
Hypotheek maximaal €	85000	140000	165000	185000	210000	240000

Tabel 7: Financierbaarheid op de koopmarkt. Bron: hypothekeer.nl, medio 2017.

Particuliere markt

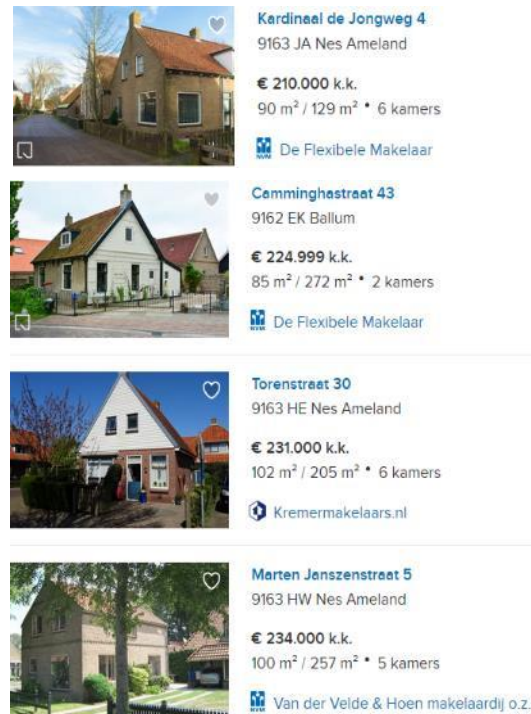
Actueel aanbod

Wanneer een woningzoekende medio 2017 een woning zoekt op Ameland, dan zijn er via het NVM-kanaal 26 woningen te koop. In de bijlage is een overzicht te zien (funda.nl). Per inkomensgroep is er de volgende keuzevrijheid, rekening houdend met 6% kosten koper:

Inkomen	maximum prijs	
- Tot €22.000	tot €80.000	koop niet mogelijk
- €22.000 – 30.150	tot €130.000	koop niet mogelijk
- €30.150 – 36.195	tot €155.000	koop niet mogelijk
- €36.195 – 40.000	tot €170.000	koop niet mogelijk
- €40.000 – 45.000	tot €200.000	koop niet mogelijk
- €45.000 – 50.000	tot €225.000	2 woningen totaal
- €50.000 – 55.000	tot €250.000	4 woningen totaal
- €55.000 – 60.000	tot €275.000	4 woningen totaal

Tabel 8: Bereikbaarheid van de koopmarkt. Bron: hypothekeer.nl, funda.nl, medio 2017.

Hieruit valt op te maken er nauwelijks alternatieven zijn op de koopmarkt voor huishoudens met een inkomen tot €50.000 bruto per jaar, indien zij geen eigen middelen kunnen inbrengen.



Kardinael de Jongweg 4
9163 JA Nes Ameland
€ 210.000 k.k.
90 m² / 129 m² • 6 kamers
De Flexibele Makelaar

Cemminghestraat 43
9162 EK Ballum
€ 224.999 k.k.
85 m² / 272 m² • 2 kamers
De Flexibele Makelaar

Torenstraat 30
9163 HE Nes Ameland
€ 231.000 k.k.
102 m² / 205 m² • 6 kamers
Kremermakelaars.nl

Marten Janszenstraat 5
9163 HW Nes Ameland
€ 234.000 k.k.
100 m² / 257 m² • 5 kamers
Van der Velde & Hoen makelaardij o.z.

Conclusies

- De WOZ-waarde van woningen en marktprijzen op de koopmarkt lopen sterk uiteen. De marktprijzen liggen met €2.600 per m² 35% hoger dan in Friesland als geheel, 75% hoger dan in Dongeradeel maar wel lager dan op Vlieland en Schiermonnikoog (beide €3.300) en Terschelling (€3.800).
- De groep met een inkomen tot € 50.000 heeft nauwelijks toegang tot de koopmarkt op basis van financiering. Dit leidt tot twee knelpunten:
 - Middeninkomens (€40.000 en meer), die zich niet kunnen inschrijven voor sociale huur, kunnen nauwelijks aan zelfstandige woonruimte komen;
 - Doorstroming van midden- en hoge inkomen naar de particuliere sector is vaak onhaalbaar en financieel onaantrekkelijk.
- Er is wel behoefte aan betaalbare koopwoningen.
- Deze woningen zijn realiseerbaar door als gemeente eisen te stellen bij de ontwikkeling van bouwlocaties. Zonder aanvullende maatregelen (beding bij wederverkoop, erfpacht) stijgen deze woningen snel in waarde en dat heeft bijbouwen nauwelijks blijvend effect.
- Ook kan GWA een deel van haar woningen verkopen aan zittende huurders. Dat betekent: een woning minder en ook een klant minder. De druk op de sociale huurvoorraad wordt er niet minder door.
- Een blijvende oplossing is: het beschouwen van de inkomensgroep tot €50.000 als 'doelgroep van beleid'. Omdat GWA een gemeentelijk woningbedrijf is, kan GWA deze keuze maken (in tegenstelling tot corporaties).



3.5 Particuliere huurmarkt

Particuliere huurmarkt

Particuliere huurmarkt

De actuele opkomst van de particuliere huurmarkt heeft zowel te maken met marktontwikkelingen als regelgeving:

- Regelgeving: toewijzen aan inkomens hoger dan €36.195 door corporaties is in Nederland nog slechts beperkt toegestaan. Voor mensen die niet willen of kunnen kopen is dit het enige alternatief geworden;
- Marktontwikkelingen: tijdens de woningmarktcrisis was zowel kopen als verkopen lastig en gold verhuur door particulieren als overbrugging.
- In ontspannen woningmarkten zoals Noord-Friesland krijgt dit een permanent karakter.
- In gespannen woningmarkten zijn koopprijzen hoog, is het prijsverschil met particuliere huur enigszins beperkt, en is het rendabele markt voor beleggers geworden.

Voor Ameland gaan wij uit van 141 particuliere zelfstandige huurwoningen. Een deel hiervan is geregistreerd als woning met logiesfunctie en dient ook voor recreatieve verhuur.

Gezien de beperkte omvang van deze sector zal ook de jaarlijkse beschikbaarheid beperkt zijn (bij een aanname van 10% net geen 15 woningen). Daarnaast is er (tijdelijke) bewoning in andere wooneenheden: personeelswoningen, hotels, bijgebouwen bij woningen.

Particuliere huurmarkt

	m2 vraagprijs koop	m2 prijs particuliere huur	ratio
Ameland laag		€ 14,64	177
Ameland midden	€ 2.588	€ 12,57	206
Ameland hoog		€ 11,00	235
Eindhoven	€ 2.504	€ 12,67	198
's Gravenhage	€ 2.546	€ 14,30	178
Rotterdam	€ 2.293	€ 13,66	168
Tilburg	€ 2.228	€ 9,77	228
Utrecht stad	€ 3.191	€ 15,26	209
Amsterdam	€ 4.504	€ 22,34	202
Friesland	€ 1.926	€ 8,61	224
Groningen	€ 1.623	€ 10,91	149
Drenthe	€ 1.835	€ 7,60	241
Overijssel	€ 2.030	€ 8,56	237
Flevoland	€ 1.996	€ 8,90	224
Noord-Holland	€ 3.121	€ 19,20	163
Zuid-Holland	€ 2.524	€ 13,31	190
Utrecht	€ 3.134	€ 13,09	239
Gelderland	€ 2.286	€ 9,22	248
Noord-Brabant	€ 2.397	€ 10,88	220
Zeeland	€ 2.080	€ 10,42	200
Limburg	€ 1.867	€ 9,81	190
gemiddeld			206
standaarddeviatie			29

Tabel 9: Verhoudingen tussen vraagprijzen koop en prijzen in de particuliere huursector per vierkante meter. Bronnen: huizenzoeker.nl (wk27 '17) en Pararius (Q1 '16)

We kennen niet de precieze huurprijzen in de particuliere verhuur op Ameland. De tabel hiernaast legt een verband tussen vraagprijzen in de koop en vrije sector huurprijzen. Dat maakt een vergelijking tussen vierkante meterprijzen in sociale huur, particuliere huur en koop mogelijk:

- **Sociale huur**: gemiddelde huurprijs €475; gemiddeld oppervlak 87m2, ca. **€5,50** per m2 woonoppervlak.
- **Particuliere huur**: de gemiddelde prijs op Ameland schatten wij **op €11,00 tot €14,65** per m2 (zie tabel). Een gemiddelde sociale huurwoning van 87m2 zou als particuliere huurwoning ca. €950 tot €1.275 per maand kosten.
- **Koopsector**: voor een woning van 87m2 in de ligt de vraagprijs op €225.000. Rekening houdend met kosten koper (6%) leidt dat tot een maandlast van netto €782,- (bron: hypotheeker, juli 2017). Dit komt overeen met **€9,00 per m2** per maand.

Conclusies



Paasduinweg 24 in Buren: particuliere huurwoning?



Terpelânne 11 in Hollum: particuliere huurwoning?

Conclusie uit deze vergelijking is dat particuliere huur beduidend duurder is dan andere vormen. Bovendien leggen particuliere huurprijzen voor een huishouden met een inkomen tussen de €40.000 en €50.000 een (te) groot beslag op het huishoudinkomen: de hierboven berekende woning van 87m² leidt tot een huurquote van 40-50% bij een inkomen van €45.000 bruto per jaar (bron: berekenhet.nl, bruto-netto tool, juli 2017), waar landelijk rond een derde als aanvaardbaar maximum wordt gezien (bron: Nibud, Woonbond). Gemiddeld ligt de 'huurquote' op 23% in Friesland (bron: waarstaatjegemeente.nl, Ameland ontbreekt omdat GWA geen corporatie is) De particuliere huursector is voor de lage en middeninkomens geen passende permanente woonoplossing.



3.6 Programma-advies

Toevoegen met beleid

De woningmarkt van Ameland staat onder druk. Op alle prijssegmenten en zowel huur als koop staat druk. De afgelopen paragrafen hebben dat inzichtelijk gemaakt. Hoeveel woningen er nodig zijn om de druk te verlichten is niet in één getal uit te drukken.

Welke woningen worden toegevoegd en de manier waarop zijn sterk bepalend voor de mate waarin drukverlaging ook beklijft.

- De druk zorgt vooral voor schaarste aan de onderkant van de woningmarkt en dat remt de binding / vestiging van belangrijke beroepskrachten.
- Toevoeging is in dat segment het enige middel dat echt zoden aan de dijk zet. Maar zonder invloed op de prijsvorming is toevoeging slechts een tijdelijke oplossing.

Sociale huur:

Uit de analyse blijkt dat toevoeging van 2 x 20 woningen in de komende ca. 5 jaar leidt tot een drukverlichting.

- We schatten in dat tweederde vooral betaalbaar moeten zijn en gericht op de groep kleine huishoudens. Levensloopbestendig bouwen vergroot de doorstroming. Direct bouwen voor jongere arbeidskrachten (studio's, appartementen) heeft sneller effect maar bestaande woningen zullen dan vaker aangepast moeten worden voor ouderen met een zorgvraag.
- De overige een derde kan groter en duurder zijn, net onder of zelfs net boven de liberalisatiegrens. Daarmee is ook het middenkader (onderwijs, zorg, veiligheid) geholpen. Deze woningen hoeven niet levensloopbestendig gebouwd te worden.
- Er ligt een gemeentelijke taak om locaties te vinden waarop dit programma ontwikkelbaar is.

Programma-advies

Particuliere huur:

Dit marktsegment is voor lage en middeninkomens geen geschikt alternatief, omdat de rendementseisen en de investeringskosten van particuliere ontwikkelaars leiden tot te weinig woonruimte voor een te hoge huurprijs.

Dit hoeft geen reden te zijn om kleinschalige initiatieven te ontmoedigen, maar zij leiden niet tot afname van de marktdruk aan de onderkant van de woningmarkt.

Koop:

Zonder extra voorwaarden vanuit de gemeente is de neiging om goedkope koopwoningen te bouwen klein. Het is een uitdaging om voldoende kwaliteit voor een redelijke prijs op te leveren.

- De gemeente kan bij grotere locaties (zoals Nes-zuid, Trapweg, Smitteweg) voorwaarden stellen aan een gemengd programma naar prijsklasse.
- De middelen om daadwerkelijk invloed uit te oefenen op de prijsvorming na oplevering zijn beperkt, zeker bij grond die door particulieren wordt ontwikkeld. Mede hierom is toevoeging van *huurwoningen* voor middeninkomens door GWA belangrijk.
- Hoeveel woningen er in de koopsector toegevoegd worden is afhankelijk van de concrete marktvaart. Er zijn diverse locaties in particulier eigendom waar woningbouw mogelijk is.

Ontwikkelen in de periode tot 2020 en na 2020

Met de provincie Fryslân werd woningbouwruimte afgesproken. In de periode 2016-2020 was er binnen die afspraken ruimte voor ca. 90 woningen (15 a 20 per jaar).

Deze afspraak is het gevolg van het 'doorschuiven' van aantallen uit eerdere perioden waarin Ameland de ruimte niet volledig wist te benutten, vooral omdat aan de onderkant van de koopmarkt en in de huurmarkt nauwelijks toevoegingen waren. Zie ook hoofdstuk 3.

Er ligt een belangrijke taak bij de gemeente en GWA om zowel op de huurmarkt als aan de onderkant van de koopmarkt te zorgen voor daadwerkelijke woningtoevoeging.

In het nieuw op te stellen Strategisch Voorraad Beleid van het GWA dient te worden doorgerekend in hoeverre de in deze woonvisie voorgestelde maatregelen door GWA kunnen worden uitgevoerd.

Met de nu geldende afspraken kan Ameland geen inhaalslag maken. Het bekende programma bestaat uit een groot aantal particuliere kavels, vaak zonder concrete bouwplannen.

De afspraken met de provincie Fryslân lopen tot 2020. Wanneer er op Ameland woningen aan de onderkant van de markt worden toegevoegd, wordt ook meetbaar in hoeverre dat leidt tot drukverlaging / of er aanleiding is om ook in de periode na 2020 verdere toevoeging te doen. Monitoring is van groot belang, ook voor een goede afstemming met de provincie Fryslân.



3.7 Wonen en zorg

Andere behoefte aan wonen en zorg

Door veranderingen in de maatschappij en in wetgeving is het huidige aanbod aan wonen en zorg niet toekomstbestendig. Bij de organisatie van wonen en zorg zijn betrokken:

- De Friesland Zorgverzekeraar;
- KwadrantGroep;
- Thuiszorg Het Friese Land;
- Het gemeentelijk woningbedrijf GWA;
- Zorgcoöperatie Ameland (ZcA)
- En daarnaast uiteraard vele vrijwilligers en andere professionele organisaties.

In de visie 'Een leven lang op Ameland' (2017) maken De Friesland zorgverzekeraar, de Kwadrantgroep en Thuiszorg Het Friese Land op hoofdlijnen afspraken om in samenwerking met alle betrokken continuïteit te bieden voor alle vormen van zorg op Ameland.

De gemeente ondersteunt deze visie. Hoofdpunten daaruit:

- Eén uitvoeringsorganisatie voor zowel de extramurale als de intramurale zorg;
- Drie woonvormen: zelfstandig met thuiszorg, clusters van flexibele woningen, daar nabij een kernvoorzieningen voor de zwaarste zorg, welzijn, ontmoeting en dagbesteding;
- Continuïteit door populatiebeposting.

Deze woonvisie biedt onderbouwing om op maat te voorzien in de drie genoemde woonvormen. We gaan in op het huidige aanbod en de mate waarin dat voldoet aan de behoefte. En we gaan in op verwachtingen naar de toekomst: hoe ontwikkelt de zorgvraag zich en wat betekent dat voor het wonen en de organisatie van zorg op Ameland?

Huidige Stelp: toe aan vernieuwing

De Stelp (Hollum) is vanaf 1964 in verschillende fasen gebouwd en uitgebreid:

- 31 onzelfstandige tweekamer zorgappartementen voor mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking, die zorg dichtbij nodig hebben (Kwadrant)
- 14 onzelfstandige éénkamer verpleegappartementen met gedeelde sanitaire voorzieningen (Kwadrant)
- 16 zelfstandige appartementen ('aanleun') van iets meer dan 50m² gebruiksoppervlak van GWA.

Er is structurele leegstand in de 45 onzelfstandige appartementen. Dit komt door strengere indicering voor intramuraal wonen. Ook voor de zelfstandige appartementen geldt dat de verhuurbaarheid onder de maat is; woningen staan soms geruime tijd leeg. De kwaliteit voldoet niet meer aan de eisen van vandaag.

Daarnaast: tientallen seniorenwoningen in de dorpen

Naast de woningen bij De Stelp in Hollum zijn er andere blokjes met zelfstandige 'bejaardenwoningen':

- 6 in Ballum (Douwe Klipweg, Gerrit Kosterweg)
- 16 in Buren (Binnenweg, Hazeweg, Paasduinweg)
- 34 in Hollum (De Stelp, De Hagen, Westakkers)
- 22 in Nes (De Worteltuyn, Kardinaal de Jongweg).

Op één woning na zijn dit allemaal sociale huurwoningen van GWA.

De woningen uit de jaren '70 zijn relatief ruim. De woningen uit de jaren '90 zijn juist kleiner, waaronder de wat minder gewilde woningen bij De Stelp (Hidde Dirk Katsstraat).

Toekomst: ander aanbod, niet persé meer aanbod

Hoewel mensen steeds langer zelfstandig wonen, en vaak nauwelijks bereid zijn tot verhuizen, leidt de sterke vergrijzing in de komende jaren toch tot een toenemende behoefte aan onzelfstandige woonzorgvormen. Vooral de groep 75-plussers groeit fors: in 2017 waren dit er 312, in 2030 zijn het er naar verwachting bijna 600. Juist bij de groep 75-plussers ontstaat zorgvraag (bron: CIZ, 1-1-2017):

- 10% van hen heeft op dit moment indicatie voor intramuraal wonen;
- 20% heeft indicatie voor extramurale zorg.

Op basis van analyse zoals opgenomen in de visie 'Een leven lang op Ameland' groeit de vraag naar intramuraal wonen én naar zorg aan huis bij zelfstandig wonen.

Woonzorgvorm	2017	2025	2030	2040	Aanbod
Intramuraal	31	38	56	63	45
- licht	8	9	14	15	31
- verpleging somatisch	13	13	19	22	14
- verpleging psychogeriatric	10	16	23	26	
Extramuraal	66	103	114	129	78

Tabel 11: Behoeftte aan intramuraal wonen en extramurale zorg. Bron: CIZ 2017 en demografische prognose provincie Fryslân 2016

Het huidige aanbod aan intramuraal wonen voldoet op dit moment ruim in aantal, maar niet in gewenste kwaliteit.

Programma-advies: zo normaal mogelijk

De cijfers liegen er niet om: naar verwachting verdubbelt de behoefte aan intramuraal wonen op Ameland op lange termijn. Tegelijk hebben we in heel Nederland en ook op Ameland gezien hoe beperkt houdbaar speciale woonzorgvormen vaak zijn: wat nu een passende oplossing lijkt voor wonen en zorg is over tien jaar mogelijk niet meer passend.

We streven er als gemeente naar om wonen met zorg zo normaal mogelijk deel te laten zijn van het eiland. Het is belangrijk dat nieuwe woningen wél geschikt zijn om ook zware zorg te kunnen leveren, maar óók bruikbaar zijn voor andere groepen op het moment dat de vraag anders uitpakt.

Concreet houdt dat in:

- Er blijft behoefte aan een kernvoorzieningen voor alle vormen van echt zware zorg. We gaan op basis van tabel 11 uit van ca. 20 eenheden. Dit is nodig ter vervanging van de huidige intramurale verpleeghuisplaatsen in De Stelp
- In de directe nabijheid zijn woningen wenselijk. Op dit moment zijn dat de 16 aanleunwoningen aan de H.D. Katsstraat en 14 woningen aan de Westakkers. Op iets grotere afstand liggen de woningen aan De Hagen. Er is geen aanleiding voor meer of minder woningen, het strategisch voorraadbeleid geeft antwoord op de mate waarin er vernieuwing van deze woningen nodig is.

Nes, Ballum, Buren: zelfstandig wonen, zorg aan huis

Voor de drie andere dorpen op Ameland geldt nu dat er wél seniorenwoningen staan, maar er is geen zorgaanbod in de *directe* nabijheid. De woningen worden goed verhuurd en er is van daaruit gezien geen reden voor ingrijpen.

Omdat ouderen steeds vaker in hun huidige woning blijven wonen, is het denkbaar dat de huidige seniorenhuurwoningen in Nes, Ballum en Buren minder gewild worden, zeker met het oog op de bouwperiode (jaren '70). Tegelijk zien we dat er behoefte is aan betaalbare woningen voor jongere groepen (zie hoofdstuk 3). Door geen leeftijdsvereisten op te nemen bij verhuur is doorstromingsruimte op de woningmarkt maximaal en is de kans op vraaguitval bij deze woningen beperkt; dit is al het geval*. Dit past ook in het motto 'zo normaal mogelijk'.

Nieuwbouw en levensloopbestendig wonen

Parallel hieraan is nieuwbouw in de dorpen wenselijk. Zie voor een leidraad de afspraken in hoofdstuk 1. Bij nieuwbouw van woningen is het aan te bevelen om deze meteen levensloopbestendig te maken. Dat wil zeggen:

- Sowieso het gehele programma (woonkamer, keuken, badkamer, slaapkamer) beneden;
- Bij grotere woningen aanvullend een programma van één of twee slaapkamers boven.

* Uitzondering: Worteltuin in Nes: dit complex leent zich vooral voor mensen met een zorgvraag en gemengd wonen lijkt hier minder passend.

Wonen en zorg



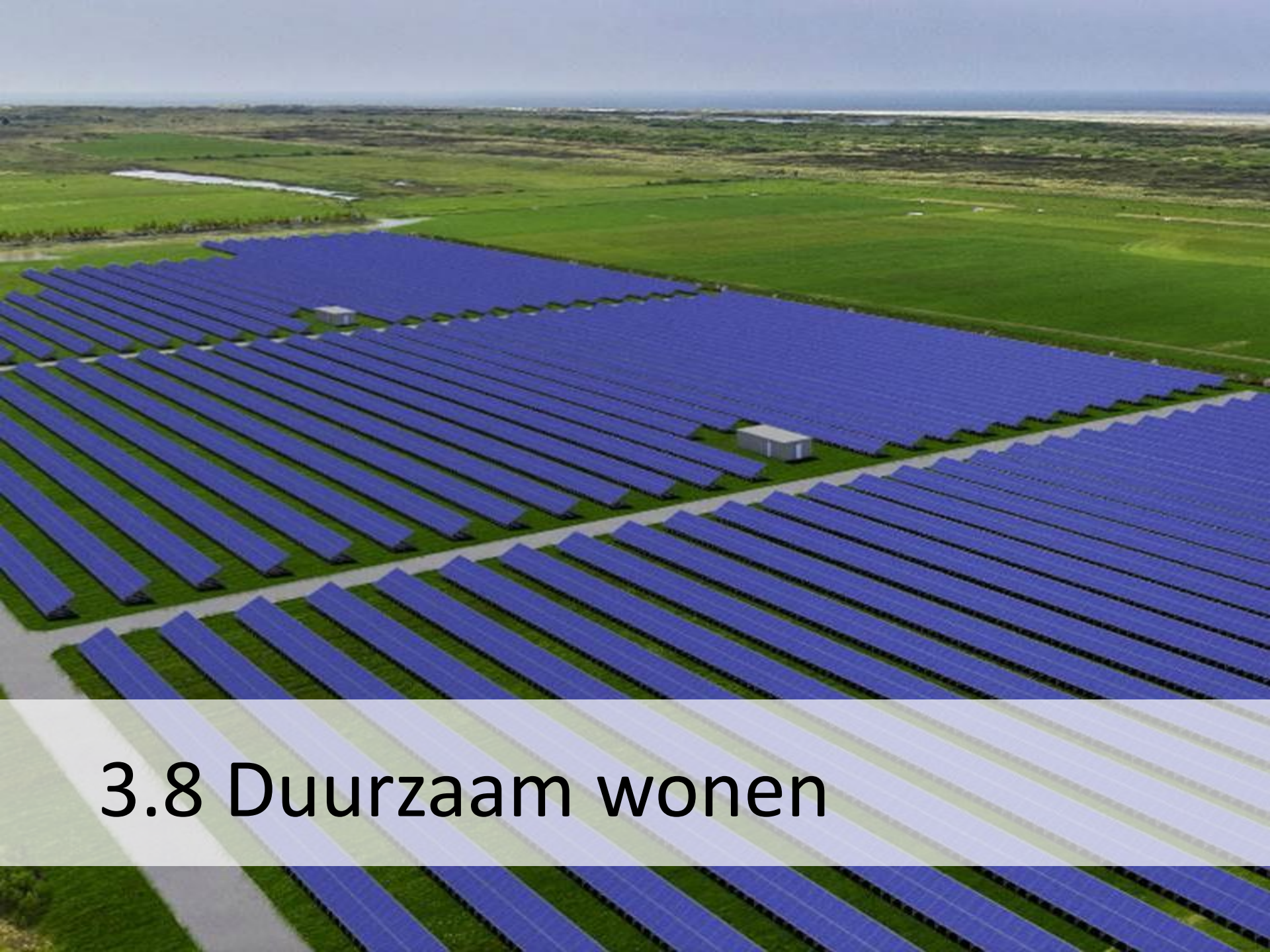
Hazeweg, Buren



Worteltuin, Nes

	Aantal	Oppervlak	Bouwjaar
Ballum			
Douwe Klipweg	4	89	1974
Gerrit Kosterweg	2	89	1974
Totaal Ballum	6		
Buren			
Binnenweg	8	66	1993
Hazeweg	3	85	1970
Paasduinweg	5	84	1970
Totaal Buren	16		
Hollum			
De Hagen	4	86	1970
Hidde Dirks Katstraat	16	54	1991
Westakkers	14	92	1973
Totaal Hollum	34		
Nes			
De Worteltuin	14	62	1992
Kardinaal de Jongweg	8	73	1974
Totaal Nes	22		

Tabel 10: Aanbod seniorenwoningen op Ameland



3.8 Duurzaam wonen

Duurzaam wonen

Hollum (boven) en Ballum (onder)



Nes (boven) en Buren (onder)



Deze figuren tonen de verwachte huidige maandelijkse energielast van woningen op Ameland*. De vele rode woningen laten zien dat er veel te winnen is voor bewoners op Ameland.

Legenda

€ per maand

- minder dan 75
- 75 - 100
- 100 - 125
- 125 - 150
- 150 - 200
- 200 en meer

* Bron: werkelijk verbruik per postcode-6 gebied (5 tot 15 woningen), verdeeld over de woningen in dat gebiedje, naar rato van het woonoppervlak



B

Bijlagen

Samenvatting van de interviews

Vooraf

Er is in totaal met 16 personen (telefonisch) gesproken (zie overzicht). De keuze is gemaakt in overleg met de ambtelijke begeleidingsgroep. Van elk gesprek is een kort verslag gemaakt. Advies is om de verslagen, in aanvulling op deze samenvatting, op hoofdlijnen te lezen.

De personen zijn een afspiegeling van:

- makelaars, financiers (hypotheekverstrekkers) en (lokale) bouwbedrijven
- partijen actief op het gebied van zorg (aanbieders en belangenbehartiging)
- bedrijven in toerisme en horeca en daarnaast grotere werkgevers w.o. (semi) overheid
- ambtelijke dienst van gemeente Ameland met raakvlakken 'Wonen'.

Samenvatting is opgedeeld overeenkomstig de hierboven benoemde partijen/branches

Samenvatting is combinatie van opvattingen, tips en adviezen

Samenvatting van de interviews

1. Groep makelaars, financiers en lokale bouwbedrijven

- Algemeen: marktvertrouwen is gegroeid door gunstiger economisch perspectief, soepeler financiering vanuit banken en inbreng eigen geld. Voor Ameland: markt trekt aan maar wel zodanig dat krapte ontstaat terwijl vraag onverminderd is. Omslag naar vragersmarkt.
- Groot tekort aan voorkant woningmarkt (huur en koop). Geringe nieuwbouwproductie (merendeel vrije sector). Daarnaast is mutatiegraad in sociale huurvoorraad laag. De situatie beperkt keuzemogelijkheden voor jongeren/starters;
- Er is geen/nauwelijks aanbod in goedkope / middeldure koop. Ook nieuw aanbod in de vrije sector huur ontbreekt. Dit belemmert doorstroommogelijkheden (o.a. vanuit sociale huur)
- Er is onder een groep (oudere) bewoners van vaste wal belangstelling om op Ameland te gaan wonen. Een klein deel daarvan zet belangstelling om in aankoop van een (permanente) woning. Echter na verloop van enkele jaren gaat ook weer een deel terug naar vaste wal;
- Makelaars signaleren op Ameland een 'scheiding tussen oost en west'. Is bij huidige generatie wel aan het afnemen;
- Focus bij doelgroepen zou moeten liggen op: starters/jongeren, vast personeel in dienst van Amelandse bedrijven, middenkader (w.o. semi-overheid);
- De gemiddelde Amelander wil niet gestapeld wonen;
- De jonge Amelander bouwt een huis 'voor z'n leven'
- Er mag meer experimentele gebouwd worden.

Samenvatting van de interviews

1. Groep makelaars, financiers en lokale bouwbedrijven

Adviezen aan de gemeente Ameland:

- Verwerf actief grondposities;
- Wees flexibel bij uitgifte van bouwgrond (flexibiliteit in bestemmingsplan, verkaveling, segmenten en m2-prijs van kavels)
- Vertaal kennis van problemen op de woningmarkt daadwerkelijk in acties!
- Geef prioriteit aan de onderkant van de markt, in sociale huur, goedkope en middeldure koop. Exacte aantallen worden niet genoemd, maar men denkt wel in tientallen woningen
- Evalueer de huisvestingsverordening in een open gesprek (Waddenbreed) tussen gemeente en makelaars;
- Professionaliseer het GWA

Samenvatting van de interviews

2. Groep Zorg (aanbieders en belangenbehartiging)

Er ligt document 'Een leven lang op Ameland'. Opgesteld vanuit samenwerking door De Friesland Zorgverzekeraar, KwadrantGroep en Thuiszorg Het Friese Land. Hiernaar is dikwijls verwezen.

- Doel is om totale keten wonen, welzijn en zorg in één 'uitvoeringsorganisatie' onder te brengen opgebouwd uit kleinschalige zelfverantwoordelijke zorgteams, sociale wijkteams en huisartsen;
- Er is een koppeling nodig tussen de visie op zorg (zie hierboven), de woonvisie en het strategisch voorraad beleidsplan (SVB) voor het GWA.
- Denk aan een woonzorg nieuwbouwprogramma van 3x20 wooneenheden: een kerneenheid van 20 eenheden met zware zorgvraag, een flexibele schil van 20 eenheden daaromheen voor wat lichtere zorg en een tweede flexibele schil van 20 eenheden extramurale zorg. Deze eenheden kunnen ook verspreid over eiland in dorpen zijn
- Met ZcV vindt overleg plaats over hun rol en positie in uitvoeringsorganisatie. Zorgpartijen hebben voorkeur voor 'belangenbehartiging Amelanders'

Samenvatting van de interviews

3. Groep bedrijven in toerisme/horeca en grotere werkgevers

Deze groep signaleert twee grote huisvestingsvraagstukken: huisvesting van personeel werkzaam in horeca en huisvesting van middenkader (al dan niet in dienst van (semi) overheid).

Huisvesting personeel horeca.

- Het aantal toeristen groeit, het toeristenseizoen wordt langer, de werkgelegenheid groeit, er zijn meer vaste arbeidsplaatsen;
- In deze sector is (in alle lagen) behoefte aan meer gekwalificeerd personeel. Aantrekken gaat moeizaam vanwege ontbreken goede huisvesting;
- Een nieuwe ontwikkeling is dat grote bedrijven meer en meer in eigen personeelshuisvesting voorzien. Zij kopen woningen op en verbouwen die tot eenheden/appartementen;
- De bedrijven hebben een enquête uitgezet over behoefte aan woonruimte voor vast personeel.

Huisvesting middenkader

- Dit zijn cruciale functies op het eiland: openbare orde, veiligheid, zorgdiensten, onderwijs, overheid etc.).
- Het merendeel van deze groep verdient te veel voor sociale huurwoning (grens €40.000) maar verdient te weinig voor aankoop goede koopwoning.
- Een deel van dit personeel ziet geen andere keuze dan op en neer te pendelen tussen werkplek op eiland en huis op vaste wal.
- Gebrek aan adequate woonruimte werkt belemmerend voor aantrekken geschikt personeel / vertrek van goede mensen.

Samenvatting van de interviews

4. Groep ambtelijke dienst gemeente Ameland

Wonen en zorg

- Hoofdpijn: stimuleren uitwerking document 'Een leven lang op Ameland'. Volgende stap is uitwerking scenario's.
- Zorgcoöperatie Ameland (ZcA) krijgt steun van de gemeente. Organisatie zal zelf rol/positie in uitvoeringsorganisatie moeten kiezen (in overleg met overige partners)
- Vanuit gemeente actieve houding naar initiatiefnemers (zowel GWA als particulieren) om bij nieuwbouwplannen / verbouw om zoveel mogelijk levensloopbestendig te bouwen

Economie

- Gemeente is bezig met Economische Visie Ameland (vaststelling voorjaar 2018);
- 'Wonen' is een randvoorwaarde: onvoldoende goed wonen remt de economische ontwikkeling af;
- Oplossen van de huisvestingsproblemen voor personeel (toerisme/horeca en 'cruciaal' personeel) draagt bij aan economische ontwikkelkansen van Ameland;
- Er moet ruimte zijn voor experimentele woonconcepten, flexibiliteit, tijdelijkheid, uitwisselbaarheid etc.

Samenvatting van de interviews

4. Groep ambtelijke dienst gemeente Ameland

Duurzaamheid

- Benutten landelijke exposure zonnepark Ameland;
- Vliegwielen voor verduurzaming is de combinatie van duurzaamheid en levensloopbestendig maken;
- Streven is: van 't gas af!
- Als gemeente bij indieners van bouwprojecten (nieuwbouw/verbouw) duurzaamheidsmaatregelen benadrukken.
- Verdere beïnvloeding via digitaal loket en met inschakeling van Urgenda.

Bereikbaarheid

- Effect van de sneldienst (20 minuten) is ongewis. Voor de een kan het reden zijn om op vaste wal te gaan wonen en op Ameland te werken, voor de ander kan het reden zijn om op Ameland te blijven en op vaste wal te werken.

Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland

- GWA werkt aan nieuw strategisch voorraadbeleid;
- Focus ligt op verbetering/verduurzaming bestaande huurvoorraad. Investerings leiden niet tot structurele huurverhoging. Bij sterk verouderde woningen is ook sloop een optie;
- Eventuele toevoeging van woningen moet goed worden onderbouwd;
- GWA onderkent opgave huisvesting (vast) personeel toerisme/horeca en werknemers met cruciale functies (in belang van eiland). Nadenken in hoeverre deel daarvan opgave GWA is;
- Bouw van markthuurloningen is voor GWA ook mogelijkheid (er zijn geen wettelijke beperkingen)

Samenvatting van de interviews

5. Dorpsbelangen Hollum, Ballum, Nes en Buren

Algemeen:

- De Dorpsbelangen spreken veel over algemene zaken/belangen van Ameland in de breedte
- Bestuursleden zijn goed op de hoogte van knelpunten binnen het domein Wonen
- Gedachten/opvattingen stroken op hoofdlijnen met opgave woningmarkt Ameland (jongeren/starters, gebrek aan goedkope koop/middelduur, huisvesting 'cruciaal personeel' etc)
- Er bestaat op eiland goed overlegtraject tussen Dorpsbelangen onderling en met gemeente Ameland. Vragen zouden wel iets sneller beantwoord kunnen worden

Hollum:

- Pleidooi richting GWA: actievere rol. Meer sociale huur bouwen. Meer openheid over lijst woningzoekenden

- Stimuleren van bouw goedkope/middeldure koopwoningen mbv gemeentelijke bijdrageregeling (korting grondprijs dan wel starterslening). Wel in combinatie met (door) verkoopvoorwaarden
- Evaluatie grens €300.000 (gemeentelijke) Huisvestingsverordening. Grens werkt nu (deels) averechts
- De Stelp:
 - handhaving in Hollum
 - combinatie intramuraal en (on) zelfstandige woningen met zorgverlening
 - breed zorgsteunpunt, met huisartsen, fysio etc
 - binnen bouwlocatie ook mogelijkheid starterswoningen onderzoeken
- Dorpsbelang hecht groot belang huisvesting 'personeel' met cruciale functies
- Introductie 'snelle boot' zal weinig invloed hebben op 'woon-werkverkeer'

Samenvatting van de interviews

5. Dorpsbelangen Hollum, Ballum, Buren en Nes

Ballum:

- Op 'wonengebied' aan alles een tekort. Er is lange tijd te weinig gebouwd. Situatie is zorgelijk voor toekomst/vitaliteit van eiland. Ook hier een pleidooi voor adequate huisvesting middenkader
- Ondernemers (horeca) kopen woonpanden op voor huisvesting eigen personeel. Leidt tot verdringing reguliere woningzoekenden. Situatie niet altijd gelukkig naar omgeving vanwege ander leefpatroon
- Dorp Ballum kampt met ontgroening en vergrijzing. Pleidooi voor bouwmogelijkheden met gedifferentieerd nieuwbouwprogramma. En met flexibiliteit tussen verschillende segmenten
- De Stelp:
 - belangrijke voorziening op eiland. Ook hier pleidooi voor sterk en breed zorgsteunpunt
 - wel aandacht voor beschikbaarheid 'ouderenwoningen met lichte zorg' elders op eiland

- Buren:
 - Prioriteit: bouw van sociale huurwoningen, in eerste instantie in segment jongeren/starters. Stoppen met verkoop sociale huurwoningen
 - Evenwichtig verdeelsysteem van woningbouwprogramma over de vier dorpen
 - Pleidooi voor opschoning 'slapende bouwlocaties'. Deze drukken op 'woningbouwcontingent/ruimte'
 - Meer ruimte voor ombouw kampeerboerderijen. Ook op erf bouwmogelijkheden voor kleinschalige woningbouw
 - Constructieve samenwerking met gemeente

Samenvatting van de interviews

5. Dorpsbelangen Hollum, Ballum, Nes en Buren

Nes:

- Grootste zorg betreft tekort aan woningen voor jongeren/starters, middenkader en groep 'wal en schip'. Lange wachttijden bij sociale huur. Situatie vraagt om adequaat woningbouwprogramma waarmee knelpunten worden opgelost
- Pleidooi voor verhogen toelatingsgrens inkomen sociale huur van €40.000 naar €50.000
- Bij oplossen woningmarktprobleem ziet Dorpsbelang actieve en bredere rol voor GWA. Bijvoorbeeld als mede-initiator bij invulling van woningbouwlocaties
- Vraagstuk 'huisvesting personeel' blijft bij gemeente te onderbelicht. Knelpunt vraagt om goede inventarisatie van behoefte en het ontwikkelen van passende oplossingen. Mogelijkheden van bouw van 'Tiny-houses' zou ook uitgezocht moeten worden

- De Stelp:
 - gezamenlijke visie 'Een leven lang op Ameland' is prima. Maar nu haast maken met uitvoering
 - prioriteit bij herontwikkeling De Stelp
 - randvoorwaarden: flexibiliteit in programma en in gebruik. Ruimte onderzoeken voor bouw jongeren/starterswoningen
 - handhaving (en optimaliseren) van ouderenwoningen in andere dorpen op eiland
- Waarom op Ameland geen Huurdersorganisatie?

Bijlage: doorstromingsscenario's sociale huur

Variant 1: niet-passief zoekenden plus verscholen vraag

Parameters

Voorraad: 253 woningen (actueel bestand woningen)
 Mutatiegraad: 8,2% (cijfers '14, '15, '16, q1q2 '17)
 Scheefwoners: 15% (visitatierapport), mutatie 1/3 * 8,2%
 Finishers (sterfte, verpleeghuis) per jaar: 0,8% (gemiddeld NL)
 Doorstromers binnen mutaties: 17% (jaarverslag '14, '15)

Input variant

Economische of maatschappelijke binding
 Inkomen tot €40.000
 Niet passief (3 jr ingeschreven & niet reagerend)
 Verscholen woningvraag (ook middeninkomens)

Zonder toevoegen

Jaar	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2026
Voorraad	253	253	253	253	253	253	253	253	253
Scheefwoners	38	37	36	35	34	33	32	31	30
Beschikbaar	215	216	217	218	219	220	221	222	223
Mutatie	21	21	21	21	21	21	21	21	21
Finishers per jaar	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Uitstroming part.	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Doorstroming	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Nieuw									
Beschikbaar bij mutatie	17	17	17	17	17	17	17	17	17
Vraag	127	127	127	127	127	127	127	127	127
Geregistreerde vraag	97	97	97	97	97	97	97	97	97
Verscholen vraag	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Wachttijd in jaren	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1

Toevoegen 2x 20 woningen

Jaar	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2026
Voorraad	253	253	273	273	273	293	293	293	293
Scheefwoners	38	37	36	35	34	33	32	31	30
Beschikbaar	215	216	237	238	239	260	261	262	263
Mutatie	21	21	43	23	23	44	24	24	24
Finishers per jaar	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Uitstroming part.	15	15	16	16	16	18	18	18	18
Doorstroming	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Nieuw			20			20			
Beschikbaar bij mutatie	17	17	39	19	19	40	20	20	20
Vraag	127	127	107	107	107	87	87	87	87
Geregistreerde vraag	97	97	82	82	82	66	66	66	66
Verscholen vraag	30	30	25	25	25	21	21	21	21
Wachttijd in jaren	6,1	6,1	2,5	4,8	4,8	2,0	3,6	3,6	3,6

Tabel bijlage 1: Effectmeting ingrijpen sociale huurmarkt (bronnen: voorraadbestand en toewijzingen GWA, visitatie GWA, CBS, bewerking KAW)

Bijlage: doorstromingsscenario's sociale huur

Variant 2: actief zoekenden plus verscholen vraag

Parameters

Voorraad: 253 woningen (actueel bestand woningen)
 Mutatiegraad: 8,2% (cijfers '14, '15, '16, q1q2 '17)
 Scheefwoners: 15% (visitatierapport), mutatie 1/3 * 8,2%
 Finishers (sterfte, verpleeghuis) per jaar: 0,8% (gemiddeld NL)
 Doorstromers binnen mutaties: 17% (jaarverslag '14, '15)

Input variant

Economische of maatschappelijke binding
 Inkomen tot €40.000
 Actief (alleen zij die reageerden)
 Verscholen woningvraag (ook middeninkomens)

Zonder toevoegen

Jaar	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2026
Voorraad	253	253	253	253	253	253	253	253	253
Scheefwoners	38	37	36	35	34	33	32	31	30
Beschikbaar	215	216	217	218	219	220	221	222	223
Mutatie	21	21	21	21	21	21	21	21	21
<i>Finishers per jaar</i>	2	2	2	2	2	2	2	2	2
<i>Uitstroming part.</i>	15	15	15	15	15	15	15	15	15
<i>Doorstroming</i>	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Nieuw									
Beschikbaar bij mutatie	17	17	17	17	17	17	17	17	17
Vraag	81	81	81	81	81	81	81	81	81
<i>Geregistreerde vraag</i>	51	51	51	51	51	51	51	51	51
<i>Verscholen vraag</i>	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Wachttijd in jaren	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9

Toevoegen 2x 20 woningen

Jaar	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2026
Voorraad	253	253	273	273	273	293	293	293	293
Scheefwoners	38	37	36	35	34	33	32	31	30
Beschikbaar	215	216	237	238	239	260	261	262	263
Mutatie	21	21	43	23	23	44	24	24	24
<i>Finishers per jaar</i>	2	2	2	2	2	2	2	2	2
<i>Uitstroming part.</i>	15	15	16	16	16	18	18	18	18
<i>Doorstroming</i>	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Nieuw			20			20			
Beschikbaar bij mutatie	17	17	39	19	19	40	20	20	20
Vraag	81	81	61	61	61	41	41	41	41
<i>Geregistreerde vraag</i>	51	51	38	38	38	26	26	26	26
<i>Verscholen vraag</i>	30	30	23	23	23	15	15	15	15
Wachttijd in jaren	3,9	3,9	1,4	2,7	2,7	0,9	1,7	1,7	1,7

Tabel bijlage 2: Effectmeting ingrijpen sociale huurmarkt (bronnen: voorraadbestand en toewijzingen GWA, visitatie GWA, CBS, bewerking KAW)

Bijlage: doorstromingsscenario's sociale huur

Variant 3: actief zoekenden zonder verscholen vraag

Parameters

Voorraad: 253 woningen (actueel bestand woningen)
 Mutatiegraad: 8,2% (cijfers '14, '15, '16, q1q2 '17)
 Scheefwoners: 15% (visitatierapport), mutatie 1/3 * 8,2%
 Finishers (sterfte, verpleeghuis) per jaar: 0,8% (gemiddeld NL)
 Doorstromers binnen mutaties: 17% (jaarverslag '14, '15)

Input variant

Economische of maatschappelijke binding
 Inkomen tot €40.000
 Actief (alleen zij die reageerden)

Zonder toevoegen

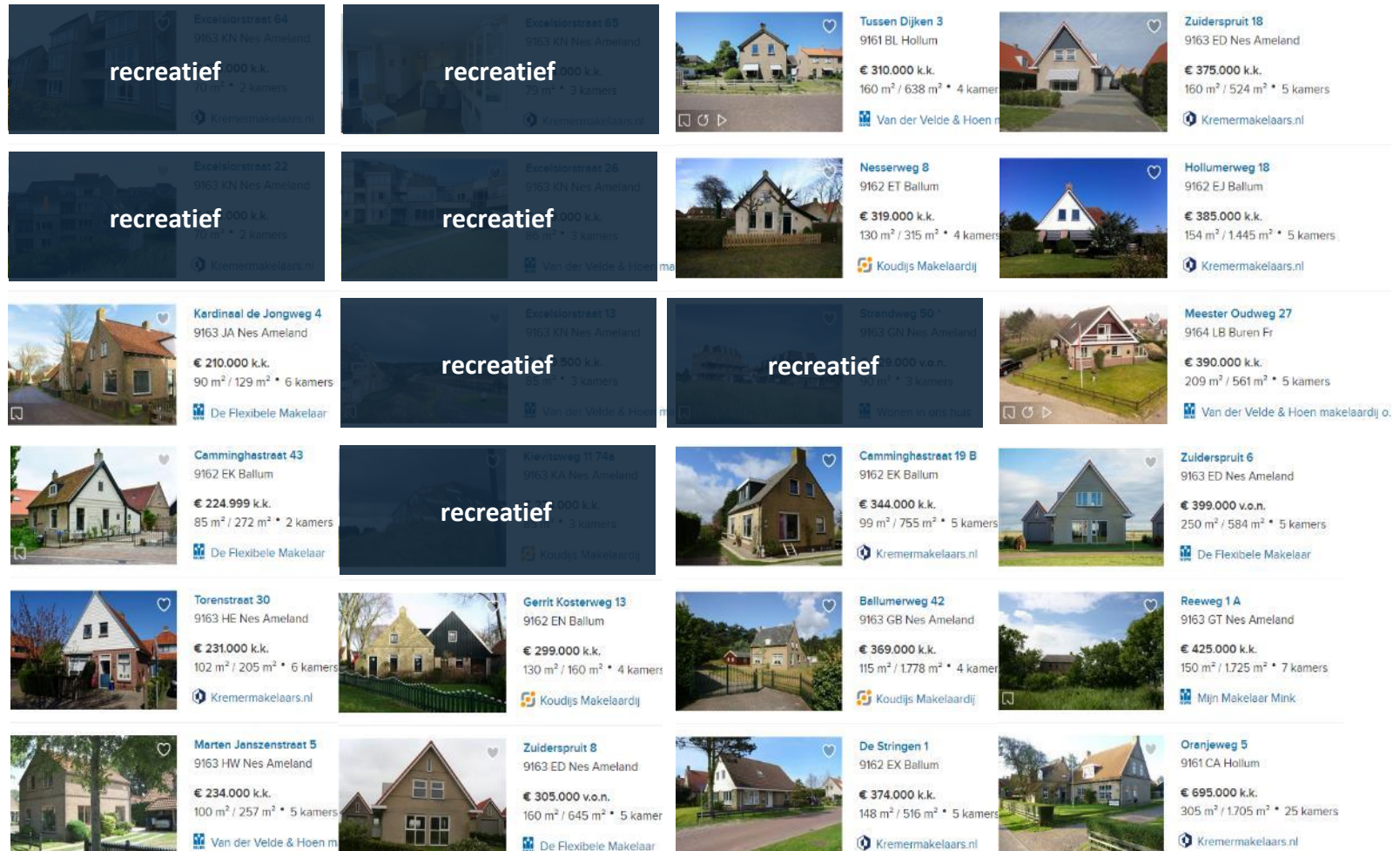
Jaar	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2026
Voorraad	253	253	253	253	253	253	253	253	253
Scheefwoners	38	37	36	35	34	33	32	31	30
Beschikbaar	215	216	217	218	219	220	221	222	223
Mutatie	21	21	21	21	21	21	21	21	21
Finishers per jaar	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Uitstroming part.	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Doorstroming	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Nieuw									
Beschikbaar bij mutatie	17	17	17	17	17	17	17	17	17
Vraag	51	51	51	51	51	51	51	51	51
Geregistreerde vraag	51	51	51	51	51	51	51	51	51
Verscholen vraag	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wachttijd in jaren	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4

Toevoegen 2x 20 woningen

Jaar	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2026
Voorraad	253	253	273	273	273	293	293	293	293
Scheefwoners	38	37	36	35	34	33	32	31	30
Beschikbaar	215	216	237	238	239	260	261	262	263
Mutatie	21	21	43	23	23	44	24	24	24
Finishers per jaar	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Uitstroming part.	15	15	16	16	16	18	18	18	18
Doorstroming	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Nieuw			20			20			
Beschikbaar bij mutatie	17	17	39	19	19	40	20	20	20
Vraag	51	51	31	31	31	11	11	11	11
Geregistreerde vraag	51	51	31	31	31	11	11	11	11
Verscholen vraag	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wachttijd in jaren	2,4	2,4	0,7	1,4	1,4	0,2	0,5	0,5	0,5

Tabel bijlage 3: Effectmeting ingrijpen sociale huurmarkt (bronnen: voorraadbestand en toewijzingen GWA, visitatie GWA, CBS, bewerking KAW)

Aanbod Funda, medio 2017



Figuren bijlage 1: actueel aanbod op Funda, bron: NVM. Niet getoond: twee woningen boven €750.000

projectnaam

Woonvisie Ameland

opdrachtgever

Gemeente Ameland

projectteam

Daniel Depenbrock

Aitze van den Bos

status

Concept

datum

23 augustus 2017

KAW Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

KAW Rotterdam Pelgrimsstraat 1 2426 3029 BH ROTTERDAM

KAW Eindhoven Rechtestraat 59 C – 4e verd. | 5611 GN EINDHOVEN

+31 (0) 88 529 00 00 info@kaw.nl www.kaw.nl

