

woonvisie

2024-2028

met een doorkijk naar 2035

Inhoud

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Resultaten 2018-heden	1
1.3 Functie en doorwerking van deze woonvisie	1
1.4 Totstandkoming, inspraak en voortgangsrapportage	1
2 Woonvisie Ameland	2
2.1 Samenvatting	2
2.2 Uitgangspunten en ambities	2
2.3 Nieuwbouw blijft belangrijk, behoud nog belangrijker	2
2.4 Beleidsmatige/schematische indeling doelgroepen en binding	2
2.5 Binding aan Ameland: beleid voortzetten en waar nodig optimaliseren	3
2.6 Bindingsgrens koopwoningen: WOZ-grens werkt	3
2.7 Opkoopbescherming: mogelijkheden tijdelijke wetgeving blijven benutten	3
2.8 Leegstand: leegstandsverordening in de maak	3
2.9 Ontheffing strijdig gebruik bij erfsituaties: evalueren en herzien	3
2.10 Bestaande particuliere woningvoorraad: opgaven, wensen en kansen	3
2.11 Meer generatie wonen en splitsing: onder de juiste voorwaarden een win-win	4
2.12 Nieuwbouw particulier: geen wijzigingen	4
2.13 Energietransitie particuliere woningen: kennis delen en stimuleren	4
2.14 Betaalbaarheid koopwoningen in gespannen markt	4
2.15 GWA toewijzingsbeleid: diverse punten evalueren en optimaliseren	5
2.16 GWA huurprijsbeleid: bij evaluatie aandacht voor totale woonlasten	5
2.17 GWA energietransitie: grote opgave vraagt om stevige keuzes	5
2.18 GWA nieuwbouw: nadruk op éénpersoons en levensloopbestendig	5
2.19 GWA kwaliteit, service en communicatie: van goed naar beter	5
2.20 Woonzorgvisie Ameland: meervoudige opgave, niet één oplossing	6
a) Intramurale ouderenzorg: kernvoorziening en 1 ^e schil	
b) Extramurale zorg: 2 ^e schil	
c) Extramurale zorg: thuiszorg	
d) Wet Maatschappelijke Ondersteuning (categorie wonen)	
e) Mantelzorgwoning/-unit / kangoeroewoning / meer generatie wonen	
f) Begeleid wonen	
g) Beschermd wonen	
h) Ouderen hofjes	
2.21 Starters: voorrangspositie behouden en startersleningen voortzetten	7
2.22 Wettelijke taak opvang asielzoekers: voortzetten afspraken met regio	7
2.23 Wet versterking regie volkshuisvesting	7
2.24 Wet toeristische verhuur	7
2.25 Personeelshuisvesting: gevoelig vraagstuk, gedifferentieerde ondersteuning	8
2.26 De kracht van de juiste mix aan woonruimte op eiland-, dorps- en wijkniveau	9
2.27 Gemeente blijft geïnteresseerd in strategische grondaankopen	9
2.28 Ontwikkeling en uitgifte bouwkavels en woningen	9
2.29 Bestemmingsplan / omgevingsplan	10
2.30 Handhaving: essentiële pijler voor welslagen woonbeleid	10
2.31 Integrale PDCA-cyclus: het succes zit in de uitvoering van concrete acties	10

Bijlage I: Analyse en achtergrond

Bijlage II: Evaluatie woonvisie 2017

Bijlage III: Verkenning beleidsactualisatie personeelshuisvesting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De woonvisie 2017-2021 is toe aan herziening. De afgelopen jaren is voortvarend uitvoering gegeven aan de ambities van zowel de woonvisie als de raadsakkoorden van 2018 en 2022. In voorkomende gevallen is bewust afgeweken van de woonvisie, wat dan ook is benoemd in de evaluatie van de woonvisie 2017 die als bijlage is toegevoegd. Gesteld kan worden dat veel doelen zijn behaald. In de volgende alinea zijn de belangrijkste resultaten van gemeentelijk beleid en projecten samengevat.

1.2 Resultaten 2018-heden

Bij alle dorpen is grond aangekocht, er zijn bestemmingsplannen gemaakt en verspreid over 11 locaties zijn tot op heden ruim 85 nieuwbouwwoningen toegevoegd waarvan 43 gemeentelijke huurwoningen en 18 sociale/betaalbare koopwoningen. Daarnaast is momenteel woonzorgcentrum De nieuwe Stelp in aanbouw met 44 woonzorgappartementen inclusief intramurale zorg. Parallel aan de nieuwbouwprojecten zijn meerdere beleidstukken op het gebied van wonen geoptimaliseerd. Zo is de huisvestingsverordening meermaals herzien. Dit betrof onder andere de prioritering van economische binding, het herzien van de bindingsgrens voor koopwoningen en invoering van de opkoopbescherming. Het toewijzingsbeleid van het gemeentelijk woningbedrijf Ameland (hierna GWA) is herzien, onder andere om doelgroepen boven de sociale inkomensgrens een huurwoning te kunnen bieden. De gemiddelde inschrijfduur bij het GWA is de afgelopen jaren sterk afgenomen. Ook is het uitgifte- en toewijzingsbeleid van kavels en koopwoningen herzien met voorrang voor starters en het anti-speculatiebeding is aangescherpt. In 2020 is de starterslening ingevoerd en hebben starters voorrang gekregen bij de uitgifte van kavels en koopwoningen.

1.3 Functie en doorwerking van deze woonvisie

De functie van de woonvisie is om integraal en samenhangend meerjarenbeleid te kunnen voeren ten aanzien van volkshuisvesting, in onderstaande tabel is de doorwerking schematisch weergegeven.

Woonvisie 2024 -2028 + uitvoeringsprogramma		
Beleid permanent wonen	Ruimtelijk en projecten	GWA
- Huisvestingsverordening	- Toetsing particuliere initiatieven	- Strategisch voorraad beheer
- Handhavingsbeleid	- Bestemmings-/omgevingsplannen	- Inschrijvingsbeleid
- WMO-beleid	- Grondaankopen	- Toewijzingsbeleid
- Personeelshuisvestingsbeleid	- Woningbouwprojecten / GREX-en	- Huurprijsbeleid
- Overig en nog te ontwikkelen beleid	- Uitgiftebeleid kavels en woningen	
Integrale PDCA cyclus: periodiek voortgangsoverleg uitvoeringsprogramma permanent wonen		

1.4 Totstandkoming, inspraak en voortgangsrapportage

In de afgelopen jaren is bij de gemeente veel extra kennis en ervaring opgedaan met beleid en bouwprojecten en de effecten daarvan op de afgebakende woningmarkt van Ameland. In deze tijd zijn veel contactmomenten geweest tussen de gemeente, het maatschappelijk middenveld, stakeholders en woningzoekenden van zowel huur- als koopwoningen. Deze kennis, ervaring en inzichten zijn zo goed mogelijk vertaald in de nieuwe woonvisie. De gemeenteraad wordt voorgesteld de woonvisie in ontwerp vast te stellen en vrij te geven voor inspraak conform de 'inspraak en participatieverordening 2023'. Dit houdt in dat de ontwerpwoonvisie zes weken ter inzage komt te liggen en belanghebbenden een zienswijze of reactie kunnen geven. Daarna wordt de woonvisie met reactienota ter definitieve vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Er zal naar behoefte, maar in ieder geval tweejaarlijks, worden gerapporteerd over de voortgang van deze woonvisie aan de gemeenteraad. De informatie is daarmee openbaar beschikbaar voor alle belanghebbenden.

2 Woonvisie Ameland

2.1 Samenvatting

In de meest eenvoudige bewoordingen luidt onze woonvisie:

“Het behouden en waar nodig extra realiseren van voldoende en betaalbare koop- en huurwoningen voor doelgroepen met een binding aan Ameland nu en in de verre toekomst.”

2.2 Uitgangspunten en ambities

Uitgangspunt 1: **De gemeenschap centraal**

Uitgangspunt 2: **Werkers wonen op Ameland**

Uitgangspunt 3: **Ameland aardgasloos en CO2 neutraal in 2035**

2.3 Nieuwbouw blijft belangrijk, behoud nog belangrijker

Tussen 2019 en 2023 is het aantal woningen op Ameland toegenomen tot 1859. Gemeente Ameland heeft begin 2023 in de woondeal met het Rijk en de Provincie afgesproken nog eens 100 betaalbare woningen toe te voegen voor 2030, een toename van zo'n 5,5% ten opzichte van nu. Dit betekent dat ruim 94% van de beoogde woningvoorraad in 2030 op dit moment al bestaand is.

Deze woonruimte blijft echter niet automatisch behouden voor permanent wonen. Zonder beleid zal vrijemarktwerking er op termijn toe leiden dat een groot deel van de essentiële woningvoorraad wegvloeit of onbetaalbaar wordt. Op meerdere Duitse Waddeneilanden is op deze wijze een aanzienlijk deel van de woonruimte onbereikbaar geworden voor de oorspronkelijke gemeenschap. Gelukkig biedt de Nederlandse wetgeving gemeenten de mogelijkheid regels te stellen aan permanent wonen. De Waddeneilanden krijgen daarbij vanwege hun specifieke situatie op enkele beleidsonderdelen extra regelruimte. Sinds eind jaren 80 wordt op Ameland ingezet op het behouden (en terug verkrijgen) van woningen bedoeld voor permanent wonen.

De afgelopen jaren is het woonbeleid stevig geactualiseerd (zie paragraaf 1.2) en heeft ook handhaving van strijdige bewoning hoge prioriteit gekregen. Integraal beleid en handhaving zijn, naast nieuwbouw, strategische pijlers voor het welslagen van deze woonvisie. Elke bestaande woning die behouden wordt voor permanent wonen hoeft niet nieuw te worden gebouwd.

2.4 Beleidsmatige/schematische indeling doelgroepen en binding

Blokje 1 (binding) is bij zowel koop als huur altijd leidend. Het tweede blokje is situatieafhankelijk van toepassing. Blokje 3 laat zien welke factoren (naast o.a. de inschrijfduur) in belangrijke mate bepalend zijn bij de toewijzing van een GWA huurwoning.

Hoofdingeling naar binding	Subindeling specifiek beleid	Subindeling binnen GWA
- Langdurig maatschappelijke binding	- Zorgindicatie	- Inkomen: tot € 48.625 (sociaal '23)
- Economische binding	- Voorrang starters (bij koop)	- Inkomen: tussencategorie*
- Maatschappelijke binding	- Personeel ... (BP + notitie)	- Inkomen: tot € 85.000
- Tijdelijke werkers (geen binding)*	- Primaire beroepsgroepen*	- Huishouding: 1 persoon
- Geen binding	- Wettelijke taak asielzoekers	- Huishouding: 2 en meer personen
	- Jongeren 18 tot 23 jaar*	- Huishouding: groot*

De afgelopen jaren zijn diverse beleidsoptimalisaties doorgevoerd, deze staan benoemd in paragraaf 1.2. Categorieën in grijs en met een sterretje zijn de afgelopen periode naar voren gekomen als nog te onderzoeken en zijn op dit moment nog niet beleidsmatig ingevuld. De komende jaren wil de gemeente deze beleidsstructuur grotendeels voortzetten, verder completeren en finetunen. De inhoudelijke visie op binding en doelgroepen komt terug in de betreffende paragrafen.

2.5 Binding aan Ameland: beleid voortzetten en waar nodig optimaliseren

Sinds 2020 staan mensen met een economische binding op gelijke voet met langdurig maatschappelijk gebondenen. Mensen met een (standaard) maatschappelijke binding staan hier een trede onder. Hiermee is de bewuste keuze gemaakt dat iemand met een economische binding eerder in aanmerking komt voor een (huur)woning dan iemand die zich wil vestigen op Ameland met een standaard maatschappelijke binding maar dus niet op het eiland gaat werken (als hoofdinkomen). Dit beleid heeft het gewenste effect gehad en heeft ook gezorgd voor meer doorstroom binnen personeelsverblijven van werkgevers. Daarom zetten we dit beleid voort. In het uitvoeringsprogramma worden de aandachtspunten benoemd die nadere analyse, evaluatie en mogelijk finetuning behoeven. Hierbij valt te denken aan de eisen die worden gesteld aan (het contract van) een economisch gebundene of de definitie van langdurig maatschappelijke binding, waarbij gekeken wordt of er situaties zijn die onbedoeld buiten de definitie vallen.

2.6 Bindingsgrens koopwoningen: WOZ-grens werkt

Bij de herziening van de huisvestingsverordening in 2021 is de kooprijsgrens vervangen door een WOZ-grens als bindingsgrens voor koopwoningen. Dit om het ongewenste prijsopdrijvend effect van de kooprijsgrens tegen te gaan. De nieuwe methodiek is eerlijker en duidelijker en draagt beter bij aan de doelstelling van het beleid, daarom willen we de nieuwe WOZ-grens methodiek voortzetten.

2.7 Opkoopbescherming: mogelijkheden tijdelijke wetgeving blijven benutten

De opkoopbescherming op Ameland is ingevoerd vanaf het eerste moment dat de tijdelijke wetgeving hiertoe de mogelijkheid bood (1 januari 2022). In de volksmond wordt dit ook wel de zelfbewoningsplicht genoemd. Sinds de invoering kunnen woningen niet meer worden gekocht door investeerders of werkgevers die er zelf niet wonen. Het beleid heeft het beoogde effect en daarom willen we dit beleid voortzetten zolang de tijdelijke wet hiertoe de mogelijkheid blijft bieden. Een neveneffect is dat werkgevers worden beperkt in de mogelijkheden om zelf te voorzien in voldoende personeelshuisvesting. Dit legt extra druk op het vraagstuk personeelshuisvesting (paragraaf 2.25).

2.8 Leegstand: leegstandsverordening in de maak

Op Ameland staan momenteel tussen de twintig en dertig woningen leeg. Om deze reden is een leegstandsverordening in de maak waarmee het mogelijk wordt om als gemeente handhavend op te treden tegen onnodige leegstand. Uiteraard zal genuanceerd gekeken moeten worden naar de reden van leegstand en in welke gevallen regulering wel en niet gewenst en redelijk is.

2.9 Ontheffing strijdig gebruik bij erfsituaties: evalueren en herzien

In geval van overlijden en erven is het beleid momenteel ongespecificeerd en te generiek. Het is niet langer wenselijk dat een ontheffing verleend kan worden om een woning na overlijden vijf jaar lang volledig recreatief te verhuren. In het beleid moet de nabestaanden een aantal keuzes worden geboden om een ontheffing aan te vragen voor eventueel tijdelijk afwijkend gebruik zodat er tijd is om zaken op een rij te zetten. Er moet daarbij een goede verhouding worden bereikt tussen het individueel en collectief belang. In het uitvoeringsprogramma wordt dit benoemd als actiepunt.

2.10 Bestaande particuliere woningvoorraad: opgaven, wensen en kansen

Bij de bestaande particuliere woningvoorraad is de inzet om, waar mogelijk, individuele en collectieve opgaven, wensen en kansen samen te laten vloeien. Belangrijke thema's zijn hier: verduurzaming, levensloopbestendig, (mantel)zorg, zorg gerelateerde woningaanpassingen, sociale interactie, eenzaamheid, meer generatie wonen, kleiner wonen en doorstroom. Het uitgangspunt is dat het initiatief van de bewoner/eigenaar zelf moet komen en dat de gemeente informeert, inspireert, stimuleert, adviseert en waar mogelijk ondersteunt. De gemeente wil deze ondersteuning zo praktisch mogelijk maken: bijvoorbeeld een 'sociale makelaarsfunctie' voor (oudere) mensen die er over denken om kleiner te gaan wonen. Voor vraagstukken rondom de energietransitie kunnen woningeigenaren

al langere tijd terecht bij het gemeentelijk duurzaamheidsloket voor gedegen maatwerkadvies. In het uitvoeringsprogramma en/of in de specifieke paragrafen staan gerichte acties benoemd om de gewenste beweging op genoemde thema's te bevorderen.

2.11 Meer generatie wonen en splitsing: onder de juiste voorwaarden een win-win

Om uiteenlopende redenen kan een woningeigenaar de wens hebben een woning te splitsen in twee of meer zelfstandige wooneenheden. Het splitsen van een woning is vergunningsplichtig (o.a.) vanuit de huisvestingsverordening. Hoewel op Ameland de afgelopen jaren meerdere woningsplitsingen zijn vergund, zijn de richtlijn of beleidslijnen over wat wenselijk en mogelijk is beperkt en wordt terug gegrepen op algemene begrippen als goede ruimtelijke ordening. In de praktijk zijn er mooie voorbeelden van 'meer generatie wonen' gerealiseerd (ook wel kangoeroe-woningen). Omdat woningsplitsing -onder de juiste voorwaarden- bij kan dragen aan zowel individuele wensen als het collectief belang is in het uitvoeringsprogramma een aantal acties benoemd om te komen tot richtlijnen waaraan aanvragen kunnen worden getoetst en waar bewoners - in stimulerende zin - actief over geïnformeerd kunnen worden.

2.12 Nieuwbouw particulier: geen wijzigingen

De afgelopen periode zijn (buiten de gemeentelijk bouwlocaties om) ook diverse particuliere woningen gebouwd. Voor de komende jaren is nog ruimte op grond in particulier bezit die reeds bestemd is voor woningbouw of als zodanig bestemd kan worden. Voor de toetsing van deze plannen gelden de algemene beleidslijnen, er is geen reden dit nader te reguleren.

2.13 Energietransitie particuliere woningen: kennis delen en stimuleren

Ameland wil dat in 2035 alle gebouwen, dus ook particuliere woningen, aardgasloos zijn en gebruikmaken van lokaal hernieuwbare energie. Dit is onder andere benoemd in de "Transitievisie warmte 'Ameland aardgasvrij' 2021". Op Ameland zijn al veel grote en kleine stappen gezet in de energietransitie. Over het algemeen zijn inwoners zeer geïnteresseerd in de techniek achter de energietransitie en men deelt graag de kennis en ervaring met elkaar. De gemeente doet veel om particulieren te informeren, adviseren en te ondersteunen. Ook wordt er samengewerkt met bijvoorbeeld de dorpsbelangen voor het maken van energiescans en het beschikbaar stellen van zogenaamde P1-meters die gedetailleerd inzicht geven in energieverbruik en opbrengst. Dit stimuleert en helpt particulieren verder om de juiste vervolgstappen te zetten in de energietransitie. De adviseur van de gemeente staat altijd klaar om daarbij mee te denken. Het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Ameland is leidend in de uitvoering en de voortgang van de energietransitie. Deze woonvisie onderstreept het grote belang.

2.14 Betaalbaarheid koopwoningen in gespannen markt

De prijsvorming van koopwoningen vindt plaats in de vrije markt, de gemeente is hierin geen partij. Het gemeentelijk beleid en de woningbouwprojecten hebben indirect wel invloed op vraag en aanbod en daarmee op prijsvorming. Gesteld kan worden dat bij het ontbreken van gemeentelijk woonbeleid prijzen volledig zouden ontsporen zoals op diverse Duitse Waddeneilanden. De afgelopen circa tien jaar zijn de woningprijzen landelijk en op Ameland sterk gestegen. Momenteel zien we, mede door de stijgende rente en een milde recessie, weer een voorzichtige stabilisatie van woningprijzen, ook het aanbod te koop staande woningen is weer wat toegenomen. Echter zolang er een structurele onbalans is van te weinig aanbod en teveel vraag zal er ook in laagconjunctuur sprake zijn van (prijs)spanning op Nederlandse woningmarkt of grote delen daarvan. Het gevoerde woonbeleid op Ameland lijkt een afvlakkende werking te hebben op (extreme) pieken en dalen in woningenprijzen op het eiland ten opzichte van het landelijk beeld. Twee concrete voorbeelden van gemeentelijk beleid dat wél rechtstreeks bijdraagt om de bereikbaarheid en betaalbaarheid van koopwoningen te bevorderen zijn: de sociale koopwoningen en starterslening (zie verder 2.21). Dit is goed geslaagd en daarom willen we dit voortzetten.

2.15 GWA toewijzingsbeleid: diverse punten evalueren en optimaliseren

Zoals reeds aangestipt in paragraaf 2.4 is het wenselijk te onderzoeken of er een midden-inkomensgroep toegevoegd kan worden aan het toewijzingsbeleid van het GWA. Dit om de relatief grote stap in huurprijs van sociaal naar vrije huur op te knippen in twee kleinere stappen. Daarnaast is het van belang om de wachttijd voor sociale huur en de vrije huur te monitoren en het beleid tijdig bij sturen op het moment dat deze te ver uit elkaar gaan lopen. Ditzelfde geldt voor de wachttijd van éénpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Een klein punt van aandacht is te onderzoeken of de toewijzing van schaarse vierslaapkamer woningen van het GWA bij voorkeur plaats kan vinden aan grotere huishoudens. Binnen het GWA is één wooncomplex (zuidvleugel bij de huidige Stelp) waarvan de woningen bij voorkeur worden toegewezen aan mensen met een zorgindicatie. Deze voorrang willen we uitbreiden tot iedere individuele woning die hiervoor geschikt is of nog geschikt wordt gemaakt. Hiermee wordt de doelgroep met een zorgindicatie optimaal bediend en zijn investering in plattegrondverbeteringen van woningen maatschappelijk beter te verantwoorden. Tot slot is ook voor de Nieuwe Stelp specifiek toewijzingsbeleid in ontwikkeling.

2.16 GWA huurprijsbeleid: bij evaluatie aandacht voor totale woonlasten

De gemeente wil het huurprijsbeleid in algemene zin evalueren en waar nodig optimaliseren. Specifiek zal daarbij ook worden gekeken naar de woonlasten (dus huur én energie) van verschillende huurwoningen. Tevens onderzoekt de gemeente de mogelijkheden van maatwerk huurprijsbeleid voor de doelgroep 18 t/m 22 jaar en hoe omgegaan kan worden met inkomensdaling.

2.17 GWA energietransitie: grote opgave vraagt om stevige keuzes

Het GWA heeft een eigen verantwoordelijkheid in het transformeren naar een aardgasloos en CO2 neutraal woningbestand voor 2035. In 2018 is bij veel woningen na-isolatie toegepast, dit heeft geresulteerd in betere energielabels (zie bijlage II). Het nieuwe strategisch voorraad beheer moet concreet gaan maken in welk tijdsbestek verdere stappen worden gezet om het 2035 doel te halen. Vast staat dat daarvoor nog een zeer stevige marsroute gelopen zal moeten worden. Belangrijk aandachtspunt is dat er in het eindplaatje een logische verhouding bestaat tussen huurprijs en energielasten van verschillende woningen. Om de energietransitie te behalen is het goed denkbaar dat voor sommige complexen en/of woningen verkoop of sloop/nieuwbouw wordt overwogen. Tegelijk kan daarmee ook het aandeel 'gesplitst bezit' worden gereduceerd. Bij verkoop moet er oog voor zijn dat de energietransitie dan door de nieuwe eigenaar wordt uitgevoerd, dit kan worden gestimuleerd door hier rekening mee te houden in de verkoopprijs en/of het stellen van voorwaarden met bonus/malus.

2.18 GWA nieuwbouw: nadruk op éénpersoons en levensloopbestendig

De afgelopen jaren zijn veel woningen toegewezen aan éénpersoons huishoudens. Hoewel deze vaak tevreden zijn met een wat grotere, maar wel energiezuinige, woning (of deze ook specifiek wensen) is het wenselijk en verstandig bij nieuwbouw aandacht te geven aan éénpersoonshuishoudens. Hiermee ontstaat een betere totaalmix binnen het GWA. Met het oog op de toekomst is het verstandig om ook rekening te houden met levensloopbestendigheid, o.a. voor mensen die slecht ter been zijn of te maken krijgen met rolstoelgebruik. Dit wordt vertaald in het uitvoeringsprogramma.

2.19 GWA kwaliteit, service en communicatie: van goed naar beter

De gemeente wil dat het kwaliteits- en serviceniveau van het GWA zich kan meten met de betere voorbeelden in de markt en wil dit waar mogelijk nog gericht monitoren. Uit de laatste (vrijwillige) onafhankelijk visitatie is naar voren gekomen dat huurdersparticipatie bij een kleine verhuurder als het GWA informeel en praktisch vormgegeven kan worden met bijvoorbeeld laagdrempelige periodiek informatie-/vraagbijeenkomsten waar alle huurders zich voor aan kunnen melden. Het GWA wil periodiek eilandbreed (gevisualiseerde) informatie verstrekken over relevante cijfers, nieuws en uitleg over bijvoorbeeld toewijzingsbeleid en veel gestelde vragen.

2.20 Woonzorgvisie Ameland: meervoudige opgave, niet één oplossing

In 2015 is de visie ouderenzorg vastgesteld en in 2017 is in samenwerking met zorgpartijen de visie: “Een leven lang op Ameland, tenzij” opgesteld. De gemeente heeft een centrale regierol in de opgaven rondom wonen, zorg en welzijn en heeft daarbij de wens om alle inwoners met een (toekomstige) woonzorgvraag passend en op basis van persoonlijke voorkeuren te ondersteunen. Hierbij is zelfstandigheid en ondersteuning vanuit de kring van de zorgaanvrager van groot belang om voldoende zorg georganiseerd te krijgen op het eiland. De gemeente neemt een actieve rol in en werkt samen met de betrokken zorg- en welzijnsorganisaties. Vraag en aanbod worden gemonitord en periodiek geëvalueerd zodat tijdig het gesprek aangegaan kan worden over bijsturing. Onderstaand worden per woonzorgopgave de vraagstukken en visie benoemd.

Intramurale ouderenzorg: kernvoorziening en 1e schil

Zoals aangegeven in paragraaf 1.2 is momenteel de Nieuwe Stelp in aanbouw met 44 woonzorgappartementen. Bij het ontwerp is rekening gehouden met het scheiden van wonen en zorg. De 44 woonzorg appartementen zijn naar behoefte flexibel in te zetten voor intramurale zorg (kernvoorziening) en wonen met zorg dichtbij (1e schil). Zorgpartij Kwadrantgroep gaat de zorg uitvoeren en het GWA verzorgt de verhuur van de woningen in de 1e schil, zoals benoemd in paragraaf 2.15 is hiervoor specifiek toewijzingsbeleid in ontwikkeling.

Extramurale zorg: 2e schil

In ieder dorp is een zogenaamde 2e schil aanwezig. Dit zijn: 't Anker in Buren, Noorderlicht in Nes, 't Hofje in Ballum en de Zuidvleugel van de huidige Stelp in Hollum. Deze zijn medio jaren '90 gebouwd voor mensen met een zorgindicatie en voorzien van de nodige gemakken en voorzieningen. In de praktijk bleek de animo van de beoogde doelgroep te beperkt waardoor ook is toegewezen aan algemeen woningzoekenden. Op basis van de visie uit 2017 wordt een beroep gedaan om deze complexen bij de tijd te brengen om hun oorspronkelijke functie weer te vervullen. In combinatie met de thuiszorg, mantelzorgers en Sociaal Werk kan het concept van Wonen, Welzijn en Zorg eilandbreed tot stand komen. In de aanpak is er voor gekozen om eerst de Nieuwe Stelp te bouwen. Het vraagstuk is nu: is het reëel dat deze complexen weer hun oorspronkelijke functie gaan vervullen? Waarom was de animo de afgelopen decennia minder dan verwacht? Wat is de behoefte van de doelgroep anno nu? Wat is onder de streep de beste invulling van deze locaties? We gaan dit vraagstuk nader onderzoeken zodat besluitvorming over de toekomst kan plaatsvinden.

Extramurale zorg: thuiszorg

Landelijk is het beleid om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, ook wanneer er tijdelijk of permanent behoefte is aan zorg. Zorgpartij 'Het Friese Land' voert op Ameland de thuiszorg uit en maakt het tot op heden (en tot op zekere hoogte) mogelijk om naar behoefte zorg aan huis te ontvangen. De situatie op de arbeidsmarkt en de toenemende vergrijzing werpt de vraag op of deze vorm van zorg (volledig) houdbaar is. De aanname is dat door de reistijd van de thuiszorg er potentiële zorgtijd verloren gaat. Op Ameland willen we samen met de zorgpartij deze aanname verifiëren en eventuele acties formuleren om ongewenste ontwikkelingen voor te zijn en bij te sturen.

Wet Maatschappelijke Ondersteuning (categorie wonen)

Als mensen door een ziekte, een beperking of ouderdom niet meer alles zelf kunnen doen, dan kan de gemeente helpen. Het beleid is er mede op gericht om zo normaal mogelijk gebruik te kunnen blijven maken van de eigen woning. Inwoners kunnen laagdrempelig aankloppen bij het Sociaal Werk om in goed overleg te komen tot een passende oplossing.

Mantelzorgwoning/-unit / kangoeroewoning / meer generatie wonen

In paragraaf 2.11 zijn reeds de mogelijkheden van meer generatie wonen benoemd (ook wel kangoeroe woning), dit kan een bewuste keuze zijn zonder dat er op dat moment sprake is van een zorgvraag. Deze oplossingen worden in principe permanent gerealiseerd binnen de bestaande woningen of eventueel door een aanbouw. Wanneer er behoefte is aan een tijdelijke oplossing kan worden gekozen voor een mantelzorgwoning binnen bestaande bouw (tijdelijke omgevingsvergunning) of een kant-en-klaarwoning c.q. -unit voor in de tuin / op eigen terrein. De gemeente streeft bij voorkomende gevallen naar een integrale behandeling van het zorg- en ruimtelijkeorderingsvraagstuk.

Begeleid wonen

Ook op Ameland is behoefte aan begeleid wonen. Dit is geen universele behoefte, voor ieder persoon kan de ideale woon-, werk- en begeleidingsvorm weer anders zijn. De behoefte zal ook wisselend zijn door de tijd. Recent is een verkenning gestart naar de mogelijkheden, het is denkbaar dat reguliere woningen deel uitmaken van het concept. Het meest ingewikkelde van dit vraagstuk is hoe op de kleine schaal van Ameland de juiste (maatwerk) begeleiding geboden kan worden. De Kwadrantgroep heeft eerder laten weten deze zorg/begeleiding niet te kunnen bieden.

Beschermd wonen

Beschermd wonen is zeer specifiek en vergt intensieve begeleiding en zorg, dit is qua organisatie en haalbaarheid op het eiland nog een paar stappen ingewikkelder dan begeleid wonen. Het uitgangspunt zou altijd moeten zijn dat een cliënt de beste (meest passende) zorg krijgt. Voor de meeste situaties is het niet reëel om dit op de kleine schaal van Ameland te organiseren.

Ouderen hofjes

Bij nieuw te ontwikkelen locaties wordt ook gekeken naar invullingen met ouderenhofjes (zie paragraaf 2.28) met een mix van verhuur en koop. Bij de planvorming en uiteindelijke afweging dient ook het vraagstuk '2e schil' betrokken te worden. Landelijk zijn er mooie voorbeelden hoe toekomstige bewoners tijdig betrokken kunnen worden of zelfs (mede)initiatiefnemer kunnen zijn.

2.21 Starters: voorrangspositie behouden en startersleningen voortzetten

De in 2020 ingevoerde voorrangspositie voor starters bij de uitgifte van gemeentelijke kavels, koopwoningen en kluswoningen heeft het gewenste effect gehad. We willen daarom het uitgiftebeleid met voorrangspositie voor starters voortzetten. Een uitzondering hierop vormen logischerwijs toekomstige ouderenhofjes of andere nieuwe woonvormen voor specifieke doelgroepen. Ook de in 2020 ingevoerde gemeentelijke starterslening (i.s.m. Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland) heeft zijn nut bewezen. Onze visie is dat startersleningen, zo mogelijk, een permanent karakter moeten krijgen. In de praktijk stelt de gemeenteraad in 'tranches' krediet beschikbaar om nieuwe startersleningen uit te geven, daar ligt dus ook het afweegmoment.

2.22 Wettelijke taak opvang asielzoekers: voortzetten afspraken met regio

Vele jaren terug is door de Friese Waddeneilanden met de gemeente Leeuwarden de afspraak gemaakt om de Taakstelling huisvesting statushouders aan Leeuwarden over te dragen. Deze afspraak is niet veranderd en de visie is om deze afspraak ook in de toekomst te continueren. Sinds april 2023 is de verantwoordelijkheid voor de organisatie van de opvang van Oekraïense vluchtelingen van de Veiligheidsregio overgedragen naar de Provincie. Het aantal benodigde opvangplekken wordt nu per regio bepaald en ingevuld. Ameland valt onder de regio Noordoost Friesland. Er zijn momenteel voldoende opvangplekken in de regio.

2.23 Wet versterking regie volkshuisvesting (wetsontwerp)

Dit wetsontwerp beoogt gemeenten / de regio meer instrumenten te geven om meer regie te kunnen voeren op volkshuisvesting. De Waddeneilanden hebben het standpunt dat er al vrij veel regie mogelijk is via, onder andere, de huisvestingsverordening en willen deze situatie graag behouden.

2.24 Wet toeristische verhuur

Gemeenten krijgen met deze wet de mogelijkheid om maatregelen te nemen als er schaarste is aan woonruimte of als de leefbaarheid van een wijk onder druk komt te staan. Dit gaat uit van toeristische verhuur van woningen met de bestemming permanent wonen. Dit is op Ameland decennia geleden al uitgesloten. Ondergeschikte recreatieve verhuur van een kamer of appartementje bij een permanente woning is op Ameland gereguleerd via de ruimtelijke ordening, dus zwaarder dan deze wet beoogt. Wel biedt deze wet (additioneel) de mogelijkheid om te gaan werken met een registratienummer. Dit is ook genoemd in de toeristische visie als mogelijk extra instrument om illegale verhuur tegen te gaan.

2.25 Personeelshuisvesting: gevoelig vraagstuk, gedifferentieerde ondersteuning

Het beleid voor personeelshuisvesting is toe aan een actualisatie. Primair blijft de verantwoording voor de huisvesting van personeel een zaak de werkgever. Dit blijft ongewijzigd ten opzichte van de woonvisie 2017. Specifiek gaf de woonvisie 2017 aan:

“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:

- 1) 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.*
- 2) 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.”*

De gemeente heeft uitvoering gegeven aan deze afspraken, onder meer door de voorrangspositie voor mensen met een economische binding te verbeteren. Hierdoor, en door de nieuwbouwprojecten, hebben veel meer werknemers dan voorheen een woning kunnen huren of kopen. Door de jaren heen zijn - binnen de beleidskaders - de nodige vergunningen verleend voor (zelfstandige en onzelfstandige) personeelshuisvestingseenheden nabij-/boven horeca-, detailhandel- of andere (bedrijfs)panden en ook in voormalige kampeerboerderijen of woonhuizen. De in 2022 ingevoerde opkoopbescherming/zelfbewoningsplicht en de hogere prioritering van handhaving op strijdige bewoning heeft voor werkgevers tevens de mogelijkheden beperkt. Mede hierom is vanaf 2022 onder leiding van een projectleider en in samenwerking met ondernemersverenigingen extra meegedacht met werkgevers bij het verkrijgen van (tijdelijke) vergunningen voor personeelshuisvesting. Dit heeft geleid tot enkele (tijdelijke) vergunningen voor tinyhouses/woonunits en zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden in woningen/gebouwen. Dit betrof woningen die reeds vóór de opkoopbescherming in bezit waren van de aanvrager/eigenaar. Ook is bemiddeld tussen vraag en aanbod. Tot er nieuw beleid van kracht is kunnen werkgevers zich blijven wenden tot de in 2022 in het leven geroepen werkgroep die werkgevers begeleidt in oplossingen voor personeelshuisvesting die passen binnen de beleidskaders.

Het beoogd maatschappelijk effect c.q. vraagstuk voor het te actualiseren personeelshuisvestingsbeleid specificeert het uitgangspunt ‘Werkers wonen op Ameland’ als volgt:

“Het (beleidsmatig) bevorderen dat er duurzaam wordt voorzien in voldoende wooneenheden die qua omvang, prijs en kwaliteit passend zijn voor de verschillende categorieën werkenden op Ameland, waarbij helderheid is over de verantwoordelijkheden van enerzijds de werkgevers en anderzijds de gemeente in deze opgave, met een goede balans tussen de belangen van werkgevers, werknemers, omgeving en de gemeenschap”

Begin 2023 heeft een analyse plaatsgevonden (bijlage III) waaruit is geconcludeerd dat het vraagstuk van personeelshuisvesting het beste gedifferentieerd kan worden in vier categorieën werkgevers:

1. Werkgevers die de omstandigheden en middelen hebben om het zelf op te lossen
2. Werkgevers die dit niet (volledig) hebben
3. Primaire beroepsgroepen o.a. zorg, onderwijs, politie, gemeente
4. Werken en leren

De mate en aard van (beleidsmatige) ondersteuning door de gemeente zal gaan verschillen per categorie. Werkgevers die behoren tot de eerste categorie zijn onder andere de recreatieparken en alle verblijfsrecreatie of bedrijven/concerns waarvan een substantieel deel bestaat uit verblijfsrecreatie. Het belangrijkste vraagstuk voor categorie 2 en in mindere mate voor 3 en 4 is hoe op de ‘beoogde evenwichtige wijze’ voorzien kan worden in voldoende (piek)capaciteit. Hoe dan ook is de conclusie dat er (op de piek) meer personeelsverblijven nodig zijn, mede omdat er voor strijdige situaties (waar mogelijk en volgens afspraak) een overgangstermijn is geboden in afwachting van nieuw beleid. De planning is het geactualiseerde beleid voor personeelshuisvesting in de eerste helft van 2024 aan te bieden aan de gemeenteraad.

2.26 De kracht van de juiste mix aan woonruimte op eiland-, dorps- en wijkniveau

Op Ameland is er sprake van een redelijk evenwichtige spreiding en mix van koop- en sociale huurwoningen over het eiland en over de verschillende wijken van de dorpen. In nieuwbouwwijkjes is tot op heden bijna altijd een mix toegepast van sociale huur en (verschillende soorten) koopwoningen. Ook in de toekomst willen we blijven streven naar een goede spreiding en mix van verschillende vormen van wonen. Keuzes hiervoor worden gemaakt in bestemmingsplannen maar bijvoorbeeld ook in het strategisch voorraad beheer van het GWA.

Ameland heeft relatief veel vrijstaande woningen, terwijl de gemiddelde huishoudensgrootte nog steeds afneemt. Bij de recente nieuwbouwprojecten van de gemeente zijn al relatief meer 2¹ kap en rijtjeswoningen toegevoegd. Bij toekomstige nieuwbouwprojecten is het streven om geen vrijstaande woningen meer toe te voegen, zodat het aantal vrijstaande woningen op eilandniveau relatief gezien afneemt. Daarbij moet op wijkniveau wel sprake blijven van voldoende variatie.

Naast een juiste mix van verschillende woningen wil Ameland specifiek in de dorpscentra een goede mix bewaren tussen woon-, restaurant- en winkelfuncties. Dit wordt vertaald in het detailhandel- en horecabeleidsplan. Last but not least is de mix met verblijfsrecreatie een punt van aandacht in de dorpen. Recent is met de 'beleidsregels verblijfsrecreatie' bepaald dat er (behalve een onderschikt recreatief appartement bij een woning) geen nieuwe verblijfsrecreatiebestemmingen meer zullen worden toegevoegd op Ameland. Voor kampeerboerderijen is bepaald dat wanneer de woonfunctie in het verleden is verdwenen en er een functiewijziging wordt aangevraagd de woonfunctie in de nieuwe plannen terug dient te komen. In het geval men wil wijzigingen naar personeelshuisvesting wordt altijd gestuurd op een mix van permanent wonen, personeelshuisvesting en verblijfsrecreatie.

2.27 Gemeente blijft geïnteresseerd in strategische grondaankopen

De gemeente heeft de afgelopen jaren in alle dorpen grond aan kunnen kopen waarop, na bestemmingswijziging, is aangevangen met kaveluitgifte en woningbouw. Medio 2021 heeft de gemeente een strategische grondaankoop gedaan van een groot perceel aan de Polderweg in Nes, dit is beschikbaar voor toekomstige woningbouw. Voor de locatie 'Oude Stelp' in Hollum is de gemeente een koopcontract aangegaan (met ontbindende voorwaarden), ook deze locatie is bedoeld voor toekomstige (sociale)woningbouw. Als er zich kansen voordoen waarbij grond te koop komt of onderhands wordt aangeboden op geschikte locaties in of aan de rand van dorpen zal de gemeente onderzoeken of aankoop ten behoeve van toekomstige woningbouw mogelijk is.

2.28 Ontwikkeling en uitgifte bouw kavels en woningen

De afgelopen jaren zijn meerdere gemeentelijke woningbouwlocaties in zeer hoog tempo ontwikkeld en uitgegeven. Gaande het proces is voortschrijdend inzicht - waar nog mogelijk - geïmplementeerd. Er zijn diverse leerpunten naar voren gekomen die bij een volgende ontwikkeling aan de voorkant meegenomen kunnen worden. De gemeente zal een globale planning 2024-2030 maken van de beschikbare locaties, met daarbij een op de praktijk gebaseerd stappenplan van aandachts- en actiepunten zodat de verantwoordelijken tijdig betrokken kunnen worden en de benodigde capaciteit tijdig georganiseerd kan worden. De volgende, op dit moment in bezit zijnde, locaties worden opgenomen in de globale planning woningbouwlocaties 2024-2030:

- Paasduinweg	Buren	4 tot 8	herstructurering GWA
- De Kwekerij	Nes	4	flexwoningen (werknaam)
- Binnendieken	Nes	4 tot 8	nader in te vullen
- Smitteweg	Ballum	3 tot 8	reservestrook nader in te vullen
- Trapweg	Hollum	8	reservestrook GWA
- Polderweg	Nes	ca. 20	nader in te vullen toekomst
- H.D. Katstraat	Hollum	ca. 20	sloop oude Stelp + verzelfstandigen 16 appartementen, nader in te vullen toekomst

Voor de nog te ontwikkelen locatie Polderweg in Nes wil de gemeente de komende jaren werken aan alternatieve inrichtingsvarianten voor de 'traditionele woonwijk' met vooral kleinere wooneenheden, mogelijke ouderenhofjes en gezamenlijke gebruik van zaken zoals bijvoorbeeld mobiliteitsoplossingen, een (buurt)schuur en/of tuin. Auto's blijven aan de rand van het buurtje en er zijn vooral wandel- en fietspaden. Varianten op dit concept heeft de gemeente voor ogen voor de locatie Binnendieken Nes en de H.D. Katstraat in Hollum, hier is ook revitalisatie en herbestemming van de huidige zuidvleugel (aanleunwoningen) aan de orde. Bij de toekomstige ontwikkellocaties wil de gemeente nog meer aandacht besteden aan de vraag hoe de grond en gerealiseerde woningen op de lange termijn blijvend kunnen bijdragen aan gevarieerde en betaalbare huisvesting voor iedereen. Bij de ontwikkeling van specifieke woonvormen zoals hofjes dient gekeken te worden of deze (als ze niet worden verhuurd) gekocht kunnen worden van een vereniging met de verplichting deze weer terug te verkopen aan de vereniging. Dit om grip te houden op prijsstijgingen en te garanderen dat de oorspronkelijke doelstelling gewaarborgd blijft. In het uitvoeringsprogramma zijn de actie-, aandachtspunten en planning verder uitgewerkt.

2.29 Bestemmingsplan / omgevingsplan

Wij vinden natuurlijke zones van groot belang en willen daarom niet dat onze dorpen zich verder uitbreiden buiten de dorpsgrenzen. Het streven is om eventuele nieuwbouw zoveel mogelijk binnen de bebouwde kom op inbreidingslocaties te realiseren. Wij bevorderen inbreiding en verdichting in plaats van uitbreiding buiten de bebouwde omgeving en willen de ruimte tussen de dorpen zo open mogelijk houden. De aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de bebouwde woonomgeving is van groot belang voor het welzijn van de bewoners van Ameland. Wij streven naar een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving met ruimte voor waardevol groen. Alle in deze visie genoemde omgevingsaspecten willen we, voor zover nog niet het geval, vertalen in toekomstige omgevingsplannen.

2.30 Handhaving: essentiële pijler voor welslagen woonbeleid

In paragraaf 2.3 is het belang van integraal beleid en handhaving genoemd als essentiële pijler voor het welslagen van deze woonvisie. Het tegengaan van onjuist gebruik van gebouwen en woningen is sinds 2020 al benoemd als prioriteit in het handhavingsprogramma. Momenteel worden tien categorieën onderscheiden van onjuiste bewoning of onjuist gebruik van woningen. Van de circa tachtig geconstateerde situaties (dit is exclusief leegstand) is inmiddels een kwart opgelost. Van de handhaving gaat ook een preventieve werking uit, er is een toename waarneembaar voor diverse categorieën vergunningsaanvragen. Gerichtte informatie uitwisseling tussen afdelingen binnen de gemeente (zoals bijvoorbeeld toeristenbelasting en BRP) is van essentieel belang om adequaat en efficiënt uitvoering te kunnen geven aan de handhavingstaken. Handhaving brengt soms ook omissies in het beleid aan het licht, dit heeft al geleid tot diverse beleidsverbeteringen of voornemens daartoe. Sinds kort wordt periodiek overleg gevoerd tussen de toezichthouders en de portefeuillehouders handhaving en huisvesting. Hier worden dilemma's besproken en prioriteiten nader afgestemd. Gemeente Ameland wil de huidige handhavingspraktijk voortzetten en verder verbeteren zodat de schaarse capaciteit zo gericht en efficiënt mogelijk wordt ingezet ten gunste van een goed en veilig woon- en leefklimaat op Ameland.

2.31 Integrale PDCA-cyclus: het succes zit in de uitvoering van concrete acties

De in het uitvoeringsprogramma beschreven acties en aandachtspunten zullen periodiek en integraal worden afgestemd aan de hand van het 'Plan Do Check Act' principe. De gemeente wil toe naar een eenduidige monitoring van de belangrijke parameters en voortgangscijfers die relevant zijn voor de eigen uitvoering maar ook voor het rapporteren aan Provincie en Rijk. Door het periodiek en integraal afstemmen van concrete acties wil de gemeente de voortgang van het uitvoeringsprogramma bevorderen en snel kunnen inspelen op zich voordoende kansen en bedreigingen.